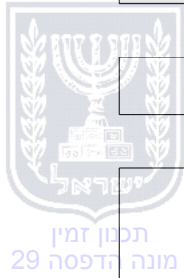


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0436261

בי/ 543 - פינוי בינוי יוספטל-איילון



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לחולל התחדשות עירונית באחת הכניסות הראשיות לעיר מנתיבי איילון ובסמוך לתחנת רכבת ישראל. במסגרתה מוצע לשנות את היקף הבינוי והשימושים הקיימים תוך מתן אפשרות להריסת שני מבני מגורים ובמקומם לבנות שני מגדלי מגורים בהם 300 יחידות דיור חדשות ומגדל משרדים בהיקף של 30,000 מ"ר מעל קומת מסחר בחזית רח' יוספטל. בנוסף התכנית תאפשר שינוי בשימושים למבנה הקיים בצומת נתיבי איילון-יוספטל. שינויים אלו נועדו לאפשר שדרוג מלאי הדיור הקיים, תוספת של יחידות דיור חדשות ותוספת שטחי תעסוקה בהתאם למדיניות עירונית להפיכת הכניסות לעיר מנתיבי איילון למוקדים עירוניים אינטנסיביים המשלבים מגורים תעסוקה ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/ 543 - פיננסי בינוי יוספטל-איילון

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0436261

1.2 שטח התכנית 7.779 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 בת ים
 קואורדינאטה X 177517
 קואורדינאטה Y 658146

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יוספטל בסמוך לציאה מנתיבי איילון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	סולד הנרייטה	20	
בת ים	שד יוספטל גיורא	115	
בת ים	שד יוספטל גיורא	113	
בת ים	שד יוספטל גיורא	111	

שכונה רמת יוסף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7156	מוסדר	חלק	40-43, 55	51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חולון



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א
15/09/1985	3352	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/328
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ב ממשיכות לחול.	שינוי	בי/328 ב
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/403
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/430 א
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/538 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/538
28/03/1994	2859	4205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/237 א/ בי/352. הוראות תכנית ח/237 א/ בי/352 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/237 א/ בי/352
07/06/1984		3060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/319 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/319

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 385	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 385 ממשיכות לחול.	4983	2560	03/05/2001
בי/ מק/ 497	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 497 ממשיכות לחול.	6187	2044	13/01/2011
3 /39 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /39 /9 ממשיכות לחול.	0		09/02/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרנס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרנס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הסבר לסידורי ביוב וניקוז ומים	26/11/2017	שאול גבירצמן	23/11/2017	13		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		06/06/2016	עמוס רוזנטל	25/11/2015	74		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מיקרו-אקלים להצללה ומשטר רוחות	29/10/2017	אייל קליידר	29/10/2017	75		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח תשתיות ביוב	06/06/2016	שאול גבירצמן	25/11/2015	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי	26/11/2017	יצחק פרנס	20/11/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תשתיות מים	06/06/2016	שאול גבירצמן	25/11/2015	1	1: 500	רקע	מים
לא	נספח תשתיות ניקוז	26/11/2017	שאול גבירצמן	20/11/2017	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא		06/06/2016	עמוס רוזנטל	06/06/2016	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	19/04/2017	דבורה סטורסקי	15/06/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09/11/2017	יצחק פרנס	29/10/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020	03-5556089	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ		קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-9510515	09-9515344	cim1@silgroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה - רשות הפיתוח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק פרנס		כנף-פרנס אדריכלים, גבירצמן כנף	רמת גן	סמ אלברט	1	03-6780679		itzik@gcp-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן למערכות מים ביוב תיעול וניקוז	מהנדס	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ידע עם	21	03-9409400	03-5235558	shaul@malin- eng.com
אינג'	יועץ תחבורה	דבורה סטולרסקי	85632	דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נירית	שחר	301	03-6955438	03-6919161	deborahs@ne- tvision.net.il
שמאי	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	הרצליה	הסדנאות	4	09-9700824	09-9700801	
	יועץ סביבתי	אייל קלייזר			מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	
	אגרונים	עמוס רוזנטל		גינונים-עמוס רוזנטל	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9261670	08-9261670	amos.rose@g- mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 155.



משרד הסביבה והתכנון
מחלקת הדפסה 29



משרד הסביבה והתכנון
מחלקת הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

לחולל התחדשות עירונית באחת הכניסות הראשיות לעיר מנתיבי איילון ובסמוך לתחנת רכבת ישראל וזאת בהתאם למדיניות עירונית להפיכת הכניסות לעיר מנתיבי איילון למוקדים עירוניים אינטנסיביים תוך כדי חידוש מלאי הדירות הקיים, המשלבים מגורים תעסוקה ומסחר.

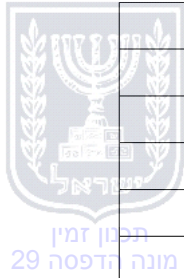
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הריסת 2 מבנים קיימים בכתובת יוספטל 111-113 בני 32 יח"ד כ"א, סה"כ 64 יח"ד להריסה. הריסת מבנה מסחרי בן קומה אחת בכתובת הנרייטה סולד 20.
- ב. הקמת 2 מגדלי מגורים בני כ- 43 קומות מעל קומה מסחרית, ל- 300 יח"ד.
- ג. הקמת מגדל משרדים מעל קומה מסחרית.
- ד. במבנה הקיים בכתובת יוספטל 115 מגרש 301 יותר ערוב שימושים למגורים ולתעסוקה.
- ה. הקצאת שטחי שירות לטובת חנייה תת-קרקעית שתשרת את המגורים, המסחר, התעסוקה בחניון תת-קרקעי בן-6 מרתפי חניה.
- ו. שטח ממוצע ליח"ד יהיה 95 מ"ר שטח עיקרי.
- ז. 20% מיחידות הדיור לא יעלו על 80 מ"ר, כולל ממ"ד.
- ח. קביעת שלבי ביצוע.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח.
- י. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולאכלוס.
- יא. קביעת הוראות בנושא תחזוקה וניהול שיאפשרו ניהול ופיקוח מושכל של השטחים המשותפים.
- יב. שינוי קווי הבניין הקיימים וקביעת הוראות בינוי לכל יעוד מוצע בתכנית.

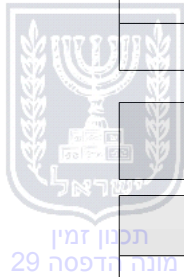
תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים ד'	101
מגורים ומשרדים	301

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	201
שטח ציבורי פתוח	401

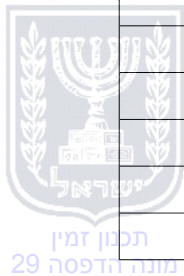


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	401
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	301
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	201



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,061	65.06
מגורים ד'	2,215	28.47
שטח מסחרי	297	3.82
שטח ציבורי פתוח	206	2.65
סה"כ	7,779	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	138	1.77
מגורים ד'	3,817.62	49.06
מגורים ומשרדים	2,077.27	26.70
מסחר ומשרדים	1,539.15	19.78
שטח ציבורי פתוח	209.07	2.69
סה"כ	7,781.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ומסחר בקומת הקרקע, וכן שימושים ציבוריים על פי התכליות הבאות: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, בריאות, משרדי ערייה ומשרדי ממשלה.</p> <p>מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדייר הבניין, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת 2 מגדלי מגורים עד 43 קומות ועוד קומה טכנית בגובה של עד 4.50 מטר, מעל לקומת מסחר ומעל ל-6 קומות מרתף לחניה וחדרים טכניים.</p> <p>ב. במגרש יבנו עד 300 יח"ד.</p> <p>ג. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת בתכנית קרקע של 85% ב-6 קומות.</p> <p>ד. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדייר הבניין, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 מרתפים וקומות מפולשות. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין ששטחם יהיו על פי המפורט בסעיף 5. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>ה. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 10.00 מ"ר ליחידת דיור במפלסי המרתף בלבד.</p> <p>ו. לאורך רחוב יוספטל וכן לאורך תחום זיקת ההנאה שבין תאי השטח 101 ו-201 מחוייבת בניית חזית מסחרית.</p> <p>ז. שימושי המסחר במתחם יהיו שימושים מוטי מגורים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ח. למרות האמור לעיל תותר הקמת בתי קפה ו/או קיוסקים</p> <p>ט. לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה, בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' נטו. לאורך הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>י. כל חזיתות המבנים, למעט החזיתות שבין מבנה למבנה בתוך אותו תא שטח יתוכננו כחזיתות ראשיות.</p> <p>יא. 20% מיחידות הדיור בכל בניין מתא שטח 101 יהיו יחידות דיור ששטחן העיקרי יהיה עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>יב. הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר ולשטח הציבורי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. ניתן יהיה לבנות מפלסי חניה בגבולות שטח המתחם.</p> <p>ב. השטח שמעל מפלס החנייה העליון יפותח כגינה ותקרת מפלס החנייה העליון תתוכנן באופן שישולבו בה אזורים למילוי אדמה של 1.5 מ' לפחות כבית גידול לעצים, בהתאם לתכנית הפיתוח.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטח שמעל למסחר יפותח כגגות ירוקים ותובטח גישה של דיירי הבניינים אליהם.</p> <p>ב. שטחים לטובת חלחול ייקבעו בהתאם להוראות תמ"א 4/34 ובכל מקרה יותרו לפחות 15% משטח המגרש שטחים פנויים מכל בינוי על ובתת הקרקע, בהתאם לנאמר בסעיף 6.3.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>

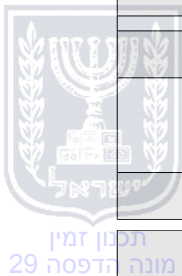
4.1	מגורים ד'
	א. 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות מותאמות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות.
ה	פרוגרמה לשטחי ציבור א. שטח רצפות בשטח של 1,200 מ"ר עקרי למבנים ומוסדות ציבור ייבנה בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה. ב. הכניסה לשטחים לצורכי ציבור תהיה בכניסה נפרדת. ג. ככל שייבנו שטחים לצורכי חינוך יוקצו להם חצרות כנדרש.
ו	קווי בנין 1. קווי בניין מזעריים יהיו כמפורט בתשריט. 2. בחזית רחוב יוספטל בקומת המסחר תהיה קולונדה בעומק של כ- 4.00 מ'.



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בנייה למעט שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.1. 2. שצ"פים המיועדים למעבר הולכי רגל יהיו מלווים על ידי עצים מלווים הנותנים צל. 3. במידה ותנאי השטח מאפשרים זאת, ישולב בנפרד גם שביל אופניים. 4. בתחום השצ"פ יובטחו קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי אל תת-הקרקע באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. 5. יותר מעבר תת קרקעי לרכב שיחבר בין מרתפי החניה של תא שטח 301, ככל שייבנו, ותא שטח 201.



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מסעות, חניות, מערכות תשתית, שבילי אופניים ונטיעות, וכל שימוש אחר ע"פ חוק התכנון והבנייה.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ומשרדים
4.4.1	שימושים
	מגורים ומשרדים ומסחר בקומת הקרקע
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניון א. במגרש 301 ניתן יהיה לשלב בין יחידות למגורים, משרדים ומסחר בקומת הקרקע באותו



<p>מגורים ומשרדים</p>	<p>4.4</p>
<p>הבניין, ב. שטחים לטובת חלחול ייקבעו בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.</p>	
<p>מסחר ומשרדים</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>משרדים, מסחר בקומת הקרקע, בית מלון, קליניקות, סוכנויות וחברות עתירות ידע. השימושים המותרים לא יהיו שימושים מזהמים ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לאורך רחוב יוספטל ולאורך שטח זיקת ההנאה תחוייב הקמת חזית מסחרית. ב. כל חזיתות המבנה יתוכננו כחזיתות ראשיות. ג. תותר המרת שטחי תעסוקה למלונאות, בכפוף לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל/ גז ותשתיות אחרות.</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>א. התנועה והחניה יהיו בהתאם להנחיות המופיעות במגרש מגורים ד' לעיל.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. היזם יקבע בתקנון הבית המשותף כי ניהול תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים, לרבות חניה גינון וכיו"ב, יתבצעו על ידי חברת ניהול</p>	<p>ג</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
											720	1200		101	מגורים ד' ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
8	(5)	(5)	(5)	6	(4) 43	(3) 158	300	85	(2) 25250		17750	(1) 32100	3850	101	מגורים ד'	מגורים ד'		
											500	(6) 750		101	מסחר	מגורים ד'		
8	(5)	(5)	(5)		(7) 14	45	48	85			3150	6300	2215	301	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים		
											200	(6) 250		201	מסחר	מסחר ומשרדים		
8	(5)	(5)	(5)	6	40	(8) 158		85	7200		12500	30000	1197	201	משרדים	מסחר ומשרדים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

במגרש 301 ניתן לקיים ערוב שימושים במבנה מגורים למשרדים מסחר בקומות הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 3600 מ"ר עבור מרפסות מקורות בלבד ל-300 יחידות דיר במגרש 101.

(2) תוספת שטחי שרות מתחת לקרקע למרתף חניה נוסף מעבר לזכויות לצורך עמידה בתקני חניה בטבלה זו לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו..

(3) גובה קומה טיפוסית למגורים, למעט קומת הקרקע והקומה הטכנית יהיו עד גובה של 3.50 מ' לקומה..

(4) כולל 40 קומות למגורים, קומת קרקע למסחר, קומה ציבורית / לשימוש דיירים וכן קומה טכנית גבוהה בגג..

(5) ע"פ המסומן בתשריט.

(6) כולל שטח לגלריה.

(7) מספר הקומות כולל קרקע וקומה טכנית.

(8) גובה קומה טיפוסית למשרדים, למעט קומת הקרקע והקומה הטכנית יהיו עד גובה של 4.00 מ' לקומה..



תכניון זמין
מונה הדפסה 29



תכניון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית.

תכנית פיתוח לכל המתחם תכלול גם הכנת תכנית ניהול נגר הנדסית-נופית מפורטת. תכנית ניהול הנגר תתייחס לתקופת חזרה של 1:50 שנים לפחות ותנחה לטיפול בנגר, ככל הניתן בתחומי המגרשים, למיתון נגר ולמניעת הצפות בדרכים ובמרתפים. התכנית תציג פתרונות אוגר על מנת לצמצם ככל הניתן את הנגר היוצא מתחומה ולהקטין ספיקות. תכנית ניהול הנגר, כאמור לעיל, תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה.

ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות לענין העצים כאמור בנספח העצים.

ד. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

ה. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי וריצף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו בהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.

ו. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח המיועד למעבר הציבור.

ז. השטח בזיקת הנאה למעבר רגלי לאורך חזית מסחרית יתוכנן כרצף של המדרכה. מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.

ח. מיקום מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים תת קרקעיים, יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הגורמים המוסמכים.

ט. תוגש תכנית לשילוט חזיתות הבניין לאזורי המסחר בקומות הקרקע כולל מפרטי השלטים, בעת הוצאת היתר הבניה, ומימושה יהווה תנאי לאיכלוס.

י. התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע וחיתוך שורשים. על פי הנחיות האגרונום המלווה, ובמקרים עליהם יורה יש לבצע חפירת ניסיון במחפרון סילוני על מנת לחשוף שורשים ולקבוע את המרחק האפשרי לעבודות הנדסיות בקרקע.




יא. כל עבודה בקרבת עצים תחייב הגנת העצים מפני פגיעה בהתאם למפרט לשימור עצים של משרד החקלאות.

יב. בעת אישור תכנון וביצוע של בינוי בתת הקרקע יש להוסיף בהוראות התוכנית הנחיה לנסיגות בחניון או פתרונות תכנוניים הנדסיים שיאפשרו את המשך קיומם של עצים אלו (דהיינו התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע), חיתוך שורשים בקרבת הגזע יגרום ברוב המקרים לתמותת העץ לאחר מספר שנים מסיום העבודה.

כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מיפרט לשימור עצים בהתאם להנחיות של משרד החקלאות.

יג. תכנית שתכלול בתחומה עצים עתיקים במיוחד או ייחודיים, בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית למקום תידרש לשלב הוראות שימור מחמירות ושילוט הסבר להבלטת חשיבותם על מנת שבשלב היתר הבנייה יוכלו לטפל בעצים, למקם ספסלים תחתיהם, להציב תאורה, לשלט



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>את העצים במידע ולכלול אותם בסקר העצים הארצי. יד. העתקת עצים תבוצע על פי נוהל פקיד היערות וברישיין בלבד ממושרד החקלאות. טו. במסמך העיצוב האדריכלי יחויבו נטיעות עצי צל במדרכות וביצועם בד בבד עם התכנית. טז. לכל המאוחר, עם אישור מסמך העיצוב האדריכלי, יאושר מסמך להעתקה ולנטיעות עצים עם ערך חלופי לעצים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח. ב. תכנית הסדרי התנועה המפורטת שתוכן ותאושר כתנאי להיתר הראשון תכלול את הסדרת רחוב הנרייטה סאלד עד צומת רחוב הגבעות, כולל. ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה. כמו כן יפורטו גם מערך הפריקה והטעינה ופינוי אשפה בקומת הקרקע, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור הועדה המקומית. ד. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין. חומרי גמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. הרמפות לא יתחילו בתחום זיקת הנאה. ה. החנייה לרכב ולרכב דו גלגלי תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. ו. בחניונים ישולבו מקומות חניה ומתקנים לרכב דו-גלגלי ואופניים על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. ז. במרתפי החנייה בתאי שטח 101 ו- 301 תישמר הפרדה בין החנייה למגורים לבין החנייה ליתר השימושים. ח. לא תתאפשר כניסה לחניונים מרמפת נתיבי איילון. ט. לא תתאפשר כניסה לרכב מרחוב יוספטל למעט הכניסה הקיימת כיום למגרש 301.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. אקוסטיקה בנייה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4 ולהנחיות התקפות באותה העת. 2. בניה משמרת מים א. תיוותר לכל הפחות 15% תכסית פנויה גם בתת הקרקע. ב. יתוכננו ויותקנו בתחומי המגרש מערכות ניהול נגר וניקוז, מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לאירועי גשם בתקופת חזרה של 50 שנים (הסתברות מרבית לאירוע של 2% בשנה לכל היותר). ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן: 1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. 2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינות בתחום הפרויקט.</p> <p>ה. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ו. מרתפים שיבנו באזור מי תהום ייבנו בצורה שתבטיח אטימות מלאה ומניעת חדירת מים והצפת מרתפים. לפי התקן הישראלי ת"י 1547 חלק 13. ת"י 1547 חלק 13 ? "תכניות ביצוע לבניינים ולעבודות פיתוח סביבתי: איטום" למרתפים.</p> <p>3. פינוי אשפה</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו בקומת הקרקע.</p> <p>ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על-פי הצורך.</p> <p>4. בניה ירוקה</p> <p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה.</p> <p>ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>5. טיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>6. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>7. מטרדי רוח</p> <p>א. לעת התכנון המפורט יש לחזור על בדיקת הרוחות ולהגדיר אמצעים למניעת מטרדי רוח.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>בתא שטח 301 תירשם הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין על כך שהבניין מעורב שימושים, לרבות תעסוקה ומסחר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

פיתוח תשתית	6.5
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכדומה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחום התכנית ובצמוד לה כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית. כמו כן יובטח חיבור וקליטת השפכים למערכת הביוב האזורית בכל תחומי התכנית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. מתקני קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת (למשל: שפכי מסעדות וכדומה) ייעשה במתקנים בתחומי המגרשים, בטרם החיבור למערכת המרכזית ועל חשבון הבעלים. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, ויונחו בתוך מעצרה.</p> <p>ד. תשתיות חשמל</p> <p>1. מיקום התוואים להעברת קווי החשמל, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל?</p> <p>2. בייעודי הקרקע "מסחר ומשרדים", "מגורים ומשרדים" ו"מגורים ד"י" תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורות, תת קרקעיות. מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>4. היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקני חשמל, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ה. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי (עיליים או תת קרקעיים) יותרו ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים.</p> <p>2. כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם למפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ו. מיגון קווי מים וביוב בתחום התכנית יהיו על פי הנחיית משרד הבריאות בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר בטרם קבלת היתר הבנייה. המערכת תעמוד בהנחיות משמ"ל - 2012 של משרד הבריאות לקרבה או לחציה של קווי מים.</p>	
<p>רישום זיקת הנאה</p> <p>א. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ומסלולי אופניים בתחום מגרש מס' 101, בשטח של כ- 810 מ"ר.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך הקולונדה בתחום מגרש 101, בשטח של 480 מ"ר, לאורך רחוב יוספטל ובמעבר לרחוב הנרייטה סולד.</p> <p>ג. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב הנרייטה סולד לרחוב יוספטל בתחום מגרש 101 בשטח של 67 מ"ר.</p> <p>ד. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום מגרש מס' 201, בין רחוב הנרייטה סולד לרחוב</p>	<p>6.6</p>



רישום זיקת הנאה	6.6
<p>יוספטל בשטח של כ-300 מ"ר.</p> <p>ה. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום מגרש מס' 201 לאורך הקולונדה, בשטח של כ-210 מ"ר.</p> <p>ו. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ומסלולי אופניים בתחום מגרש 201 בשטח של 350 מ"ר.</p> <p>ז. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ומסלולי אופניים בתחום מגרש מס' 301 לאורך רחוב יוספטל, בשטח של כ-520 מ"ר.</p> <p>ח. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בתת הקרקע של מגרש 101 לטובת מגרשים 201 ו- 301.</p> <p>ט. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע של מגרש 201 לטובת כניסה ויציאה של כלי רכב ממרתף חניה ככל שייבנה במגרש 301, בשטח ובמקום שיסומן בתוכנית הבקשה להיתר בניה של מגרש 201.</p> <p>י. תיקבע זיקת הנאה משותפת למעבר כלי רכב בין מרתפי החנייה של תא שטח 301, ככל שייבנו, ותא שטח 201.</p> <p>יא. תחומי זיקת ההנאה המפורטים בסעיף זה ותתי סעיפיו יהיו פתוחים לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p> <p>יב. תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בתת הקרקע של מגרש 401 לטובת מגרש 301.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ג. לא נדרש סימן יום/לילה.</p> <p>ד. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לצה"ל. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>1. בפקס למספר 03-60659954 או במייל : air21@idf.gov.il</p> <p>2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<p>א. מתן היתר איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט בסעיף 6.9 להלן.</p> <p>ב. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>ג. רישום זיקת הנאה וזיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 6.6 להלן.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה כאמור בסעיף 6.12 לעניין ניהול ואחזקת מבנים.</p> <p>ה. מסירה בפועל של ניהול ותחזוקה שוטפת של הבנין לידי חברת ניהול.</p> <p>ו. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ז. ככל שלא תחל בניית מבנה התעסוקה בתא שטח 201, תנאי לתעודת אכלוס למבני המגורים בתא שטח 101 יהיה פיתוח תא שטח 201 ככיכר עירונית עם זכות מעבר לציבור, עפ"י מסמך העיצוב האדריכלי, בהנחיית מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתרי בנייה שיינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

1. הבטחת פינני המבנים הקיימים בשלמותם מתא השטח, ע"פ שלבי הביצוע.
2. תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית כאמור בסעיף 6.1 ובאישור הועדה המקומית.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניהול ותחזוקת המבנים שייבנו בתא שטח 101 ובתא שטח 201 כמפורט בסעיף 6.12 להלן.
4. אישור היחידה הסביבתית של עיריית בת ים לאמור בסעיף 6.3, ומחלקת התברואה לאמור בסעיף 6.3.3.
5. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית ע"פ המפורט בסעיף 4.1 ב'.
6. הגשת תכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים ע"פ המפורט בסעיף 4.1 ב'.
7. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית ע"פ המפורט בסעיף 6.5.
8. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיפים: 4.1.2 א, בכל תא שטח בתחומי.
9. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות כאמור בסעיפים 4.1 ד'.
10. יש לעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה מס' 5281 ולתקן ישראלי לצריכת אנרגיה 5282 התקפים בעת הגשת הבקשה להיתר, ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.
11. ניהול ואחזקת מבנים
 - א. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות היתר להריסה, חפירה או דיפון, יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה, לרבות היתר להריסה, חפירה או דיפון, יהיה התחייבות היזם לכלול הן בהסכמי מכר הדירות והן בכל תקנון של בית משותף שייבנה בתחום התכנית הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.
 12. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת.י. 5281 ו-ת.י. 5282 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 ו- ת"י 5282 ולמדיניות העירייה.
 13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע
 - א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב הגשת הבקשה להיתר.
 - ב. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בעומק שלא יפחת מ- 5.00 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים טועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
 14. תנאי להגשת היתר בנייה ראשון בתאי שטח 101 ו- 201 - יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.
 15. לעת הוצאת היתר בניה למגרש 301 תיערך בחינה אקוסטית ובחינת השפעת זיהום אויר מדרך 20 ובמידת הצורך ייושמו מסקנותיה כתנאי למתן ההיתר.
 16. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לתכניות הנדסיות מפורטות הכוללות החלפת כל קווי המים העשויים אזבסט המשרתים את התכנית, ומיגון קווי ביוב בתחומי רדיוס מגן ב' וגי' של קידוחי מי שתיה הסמוכים לתכנית.
 17. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מהחברה המספקת חשמל לעניין
 - א. שילוב חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג בבנייה המתוכננת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ב. פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבנייה המתוכננת.</p> <p>ג. הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>
6.10	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11	הנחיות מיוחדות
	<p>ניהול ואחזקת מבנים</p> <p>1. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, יימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן "חברת ניהול").</p> <p>2. בכל תקנון בית משותף שייבנה בתחום התכנית תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המבנים לאורך זמן.</p> <p>3. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.</p> <p>4. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, מתקני ההחדרה, השטחים המשותפים, השפ"פים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן.</p> <p>5. כל מבנה במתחם ינוהל ויתחזק לטווח הארוך ע"פ תקנון הבית המשותף.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בשלבים	<p>ניתן יהיה להקים כל בניין בנפרד בהתאם לתכנית הבינוי הראשית, כל עוד ימצא פתרון לחניה לאותו בניין.</p> <p>הפתרון המוצע לחניה יהיה באישור כל הגורמים המוסמכים ולא תהיה גישה לרכב מרחוב יוספטל (למעט הגישה הקיימת כיום במגרש 301 כל עוד לא נהרס ונבנה מחדש)</p>
2	זכויות מתכלות	<p>1. הזכויות המוקנות בתכנית זו הן זכויות מתכלות ל-7 שנים.</p> <p>2. במידה ולא ייצא היתר בניה, עד 7 שנים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית, תפקענה זכויות הבניה על-פי התכנית ותהיינה בטלות באופן שהמצב התכנוני התקף ישוב להיות זה הקיים ערב אישורה של התכנית.</p> <p>3. הארכה ל- 5 שנים נוספות בסמכות הועדה</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המקומית, טרם פקיעת תוקף התכנית.

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום אישורה כחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29