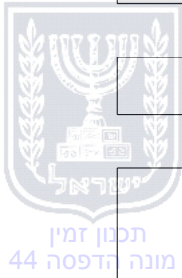


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0424911

בי / 711 - העצמאות 7-9, בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

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

מדובר בתכנית המעודדת התחדשות עירונית, הממוקמת בשדרות העצמאות, ציר עירוני ראשי המחבר ומפגיש את העיר עם הים. בעצמאות 7 קיים מבנה מיועד להריסה ובנייה מחדש ובעצמאות 9 קיים היתר בניה להריסה ובניה על פי זכויות תמ"א 38, אולם הבינוי המאושר אינו מאפשר לממש את מלוא הזכויות המוקנות מכח תמ"א 38. תכנית זו הינה תכנית קומפילציה עבור שתי החלקות, המעגנת את זכויות הבניה הנוספות המאושרות מכח התכניות התקפות + תמ"א 38 ותכנית בי/538 וכמו כן מוסיפה עליהן זכויות והוראות בניה נוספות. בצורה זו, התכנית מציעה לשנות את הבינוי של שתי החלקות כך שיתאים למיקום ובהתאמה למדיניות התכנון של העירייה לאיזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי / 711 - העצמאות 7-9, בת ים

ומספר התכנית

502-0424911

מספר התכנית

1.548 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175700
קואורדינאטה Y	658925

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט הכוללים את:
 רח' העצמאות 7 (גוש 7143 חלקה 31)
 רח' העצמאות 9 (גוש 7143 חלקה 32)

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	שד העצמאות	9	
בת ים	שד העצמאות	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7143	מוסדר	חלק	31-32	

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
502-0216473	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0216473 ממשיכות לחול.	7097	8176	19/08/2015
בי / 114	החלפה	תכנית זו מחליפה ומבטלת את תכנית בי / 114.	1750		26/08/1971
בי / 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 2 / א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי / 328	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 328 ממשיכות לחול.	3248	3352	15/09/1985
בי / 328 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 328 / ב ממשיכות לחול.	4197	2496	03/03/1994
בי / 339	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 339 ממשיכות לחול.	3528	856	01/03/1988
בי / 403 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 403 / 1. הוראות תכנית בי / 403 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
בי / 430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 430. הוראות תכנית בי / 430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי / 430 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 430 / א. הוראות תכנית בי / 430 / א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 430 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 / ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 538	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 538 ממשיכות לחול.	6686	1046	04/11/2013
502-0358069	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0358069 ממשיכות לחול.	7306	8824	21/07/2016
בי/ 377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 377 ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997
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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גל מרום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גל מרום		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	08/12/2016	ניסים פינס	08/12/2016		לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	29/05/2017	גל מרום	01/06/2017	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/03/2018	גל מרום	21/03/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/09/2017	יורם בש	20/09/2017	נספח תנועה וחניה	לא

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		ועדה מקומית	בת ים	סטרומה	1	03-5556020	03-5556089	vaada@bat-yam.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלברטו גבסו ובניו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777	03-6599292	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גל מרום	101855	גל מרום אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	גרוזנברג		03-5444902		office@galm-arom.com
	מהנדס	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	vera@y-basch.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		lmoded@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	(1)		03-9675499	03-9504388	ptreesn1@013 .net.il

(1) כתובת: ת.ד 131.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

עידוד התחדשות עירונית ברחוב העצמאות 7-9, באמצעות תוספת זכויות, תוספת קומות, תוספת יח"ד וכן קביעת הנחיות בינוי ועיצוב לבנייה חדשה למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

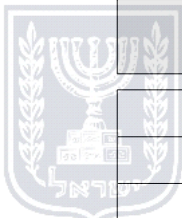
1. קביעת 97 יח"ד
2. קביעת 16 קומות (לא כולל קומה טכנית) עבור העצמאות 9 ו 11 קומות (לא כולל קומה טכנית) עבור העצמאות 7.
3. קביעת גובה מירבי - 59.5 מ' בעצמאות 9 ו-44 מ' בעצמאות 7.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
5. שינוי קווי בניין.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת פקיעת זכויות: אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא ייצא היתר בנייה, יפקעו זכויות הבנייה מכוח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה ובלבד שהבקשה תוגש לפני תום התקופה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	101
מגורים ג'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2
חזית מסחרית	דרך מוצעת	101
חזית מסחרית	מגורים ג'	2
להריסה	מגורים ג'	2, 1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

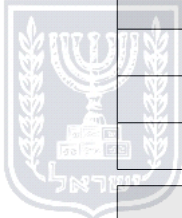
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,548.14	מגורים ג'
100	1,548.14	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.62	9.58	דרך מוצעת
99.38	1,538.56	מגורים ג'
100	1,548.14	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דור). בקומת הקרקע ברחוב העצמאות 7, בנוסף לשימוש המגורים, יותר שימוש לבית כנסת ובלבד ששטחו הכולל לא יעלה על 65 מ"ר.</p> <p>2. בקומת הקרקע ברחוב העצמאות 7, בנוסף לשימוש המגורים, תותר חזית מסחרית (כמפורט בסעיף 4.1.2 ה')</p> <p>3. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר. ניתן יהיה לנייד את השטח העיקרי המיועד למסחר מקומת הקרקע אל קומת המרתף.</p> <p>4. מסחר - השימושים המותרים בחזית המסחרית יהיו מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בית קפה ללא בישול ו/או טיגון וכל שימוש הדומה לשימושים אלו, בתנאי שלא יהווה מטרד למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי כולל 2 מבני מגורים: האחד ברחוב העצמאות 9, בן 15 קומות מעל לקומת קרקע ובתוספת קומה טכנית. השני ברחוב העצמאות 7, בן 10 קומות מעל לקומת קרקע ובתוספת קומה טכנית. גובה המבנים יעמוד על 59.5 מטר ו 44 מטר בהתאמה.</p> <p>2. ניתן יהיה להמיר את קומה ראשונה של העצמאות 7 ממגורים למסחר ולאחדה לשטחי המסחר בחלקה 31 (העצמאות 7).</p> <p>3. 20% מהדירות לכל הפחות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</p> <p>4. מחסנים לדיירים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>5. פינוי האשפה בקומת הקרקע יהיה בחצר משק סגורה ומוסתרת בתחום הבניין, ללא חזיתות שירות פתוחות לרחוב ולא על חשבון שטחי מסחר איכותיים.</p> <p>6. תותר כניסה חיצונית ונפרדת לבית הכנסת בקומת הקרקע של העצמאות 7.</p> <p>7. בעצמאות 9 תכסית המרתפים המותרת תהיה בהתאם להיתר הקיים. בעצמאות 7, תיוותר תכסית פנויה של 15% לכל הפחות.</p> <p>8. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה מספר 5.</p> <p>2. בתחום ההשקה בין המגרשים של העצמאות 7 ו 9, יישמר מירווח שלא יפחת מ-6 מ' בין</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>הבניינים</p> <p>3. עבור שני המגרשים, תותר הבלטת מרפסות לחזית לשדרות העצמאות, עד לקו בניין 2 מטר.</p> <p>4. עבור שדי' העצמאות 9, תותר הבלטת מרפסות לחזית אחורית, עד לקו בניין 3 מטר.</p> <p>5. עבור שדי' העצמאות 9, תותר הבלטת מרפסות לחזית צידית מערבית, עד לקו בניין 2 מטר.</p> <p>6. תחויב נסיגה בבינוי החל מקומה 12 ומעלה לצד מערב (לכיוון הבניין שבמסריק 13, כמסומן בתשריט). עם זאת, במירווח הנסיגה יותרו אלמנטים קונסטרוקטיביים לתמיכת המרפסות מלמעלה.</p> <p>לא תחויב נסיגה נוספת בקומה 15.</p> <p>7. עבור שדי' העצמאות 7, תותר הבלטת מרפסות לחזית לרחוב מסריק, עד לגבול המגרש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החנייה למגורים תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. החנייה תהיה תת קרקעית במלואה ולא תותר במפלס הקרקע.</p> <p>3. פתרונות החנייה יהיו משותפים לשני תאי השטח 01 ו-02.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. בעצמאות 9 תכסית המרתפים המותרת תהיה בהתאם להיתר הקיים. בעצמאות 7, תכסית המרתפים תעמוד על 85% לכל היותר.</p> <p>2. יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>4. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בתא שטח 2, בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p> <p>2. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה. השטח העיקרי המותר למסחר לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 5.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בריכות שחייה פרטית ו/או בריכת זרמים ו/או בריכת זרמי אויר ומים (ג'קוזי), כהגדרתן בתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970, בקומות הגג ו/או בקומת הגג התחתונה ו/או בקומת הקרקע.</p> <p>כמו כן, תותר בניית הבריכה עד לגבול קומת הגג ו/או עד לגבול המגרש.</p> <p>יותר מעקה גג שקוף שיעמוד בתקנות הבטיחות.</p> <p>הקמת בריכת שחייה בגג העליון כפופה למציאת פתרונות ראויים למתקנים ולמערכות הטכניות.</p> <p>2. תותר מעלית פנימית בדירות דופלקס</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל בכל עת ותירשם לגביהם הערה בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>בתחום זיקת ההנאה יחול איסור בנייה הכולל איסור הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות והתקנת מקומות חניה על-קרקעיים וכד'. יותר תכנון מרתפים תת-קרקעיים, לרבות לצורכי חניה, מתחת לתחום זיקת ההנאה.</p> <p>צורת זיקות ההנאה ומיקומן יפורט בתכנית הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>תיקבע זיקת הנאה הדדית לשימוש ברמפת הכניסה לחניונים וכן למעבר בין החניונים.</p> <p>השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר רגלי יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7) 5	(6) 4.5	(5) 3.3	(4) 3.5	3	(3) 16	59.5	(2) 70	60	3000		3300	(1) 6800	1000	1		מגורים ג'	
(12) 4	(11) 2.5	(10) 2	(9) 2.2	3	(3) 11	44	(2) 27	60	1587	0	1350	(8) 2999	529	2		מגורים ג'	
									(14) 55			(13) 120		2	מסחר	מגורים ג'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם 1120 מ"ר לשימוש מרפסות.
- מתוכן 20% יחידות דיור קטנות כמפורט בסעיף 4.1.2 א 3.
- לא כולל קומה טכנית.
- למזרח.
- למערב.
- תותר הבלטת מרפסות עד לקו בנין 2 מטר.
- תחויב נסיגה בבינוי החל מקומה 12 ומעלה לצד מערב (לכיוון הבניין שבמסריק 13, כמסומן בתשריט). עם זאת, במירווח הנסיגה יותרו אלמנטים קונסטרוקטיביים לתמיכת המרפסות מלמעלה..
- תותר הבלטת מרפסות עד לקו בנין 3 מטר.
- תותר הבלטת מרפסות עד לקו בנין 2 מטר.
- מתוכם 648 מ"ר לשימוש מרפסות וכולל 65 מ"ר לשימוש בית כנסת.
- תותר המרת 212 מ"ר ממגורים למסחר..
- למזרח.
- בתחום ההשקה בין המגרשים של העצמאות 7 ו 9, יישמר מירווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים.
- לרחוב מסריק ממערב.
- תותר הבלטת מרפסות עד לגבול המגרש.
- לצפון.
- לשדרות העצמאות מדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תותר הבלטת מרפסות עד לקו בניין 2 מטר.

(13) ניתן יהיה לנייד את השטח העיקרי המיועד למסחר מקומת הקרקע אל קומת המרתף.

(14) ניתן יהיה לנייד את שטחי השירות אל קומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. אקוסטיקה
מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.
תנאי להיתר בניה יהיה בידוד אקוסטי של בית הכנסת למניעת הפרעה למגורים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של העירייה.
2. פינוי אשפה
היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.
כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.
3. טיפול בחומרי חפירה ומילוי
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.
4. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר
א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין או באתר מורשה מחוץ לאתר הבניין.
הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
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 ובהתאם לכל דין.
ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
5. אוורור חניונים
מתקני האוורור יתוכננו בתחום במגרש במקום אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר על-ידי מהדס העיר.
6. צמצום תופעת אי החום העירוני
ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף
7. צמצום הזיהום האורי
עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 10000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 10%.
8. קרינה אלמ"ג
תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.
9. עצים בוגרים

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

<p>6.1 איכות הסביבה</p> <p>א. יש להמנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.</p> <p>10. בנייה ירוקה</p> <p>א. 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. ב. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בניו</p> <p>1. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות. 2. ייוותר עומק אדמה רציף של 1.5 מטר לפחות מעל קומת המרתף העליונה לנטיעות, גינון ובתי גידול. בעצמאות 9 תכנית העיצוב והפיתוח ובתי הגידול יותאמו להיתר הקיים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ובין החניות המיועדות למגורים. ב. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, שיהיה תקן מירבי. ג. יותר שימוש בפתרונות מכאניים לחניה על מנת לעמוד בתקן החניה. ד. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חניות לשטחי המסחר. ה. החנייה תהיה בתחום המגרש ו. ביצוע הסדרי התנועה והחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות. ז. תיקבע זיקת הנאה משותפת לרכב ולהולכי רגל לירידה לחניון המשותף לשני המבנים ולמעבר ביניהם.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הדין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>1. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת שתדאג לתפקוד נאות של המבנים לפרק זמן של 15 שנה לפחות. 2. סביבה:</p> <p>א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. ב. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה. ג. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282.</p>	<p>6.5</p>



תנאים למתן היתרי בניה

ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

ה. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ו. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום.

ז. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית בת ים.

3. תנועה וחניה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של מערך הדרכים והחניה בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.

4. תכנית עיצוב ופיתוח

א. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. 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 חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.

המסמך יכלול הנחיות לשילוב ביצוע שיכללו נטיעות במגרש ובמרחב הציבורי.

ב. הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.

5. תכנית אתר התארגנות

תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.

6. חשיפה לקרינת אלמ"ג

הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.

7. פרוק ופינוי אסבסט

במידה שקיים אסבסט-צמנט במבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית, הטיפול בחומרי האסבסט במקום ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011 ועל פי כל דין. על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.

8. עצים בוגרים

הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעסקה ו/או לעקירה.

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p> <p>ב. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה</p> <p>ד. ביצוע הסדרי התנועה והחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי כאמור בתכנית זו יהיה תנאי למתן תעודת איכלוס.</p>



6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. הגובה המאושר בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>א. בפקס למספר 03-6065954 או במייל air21@idf.gov.il</p> <p>ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866</p>



6.8	שימור
	<p>בעצמאות 9, יש לשלב ככל הניתן את הריצוף שהיה בבניין המקורי "בית משה שמואל" בבניין החדש בלובי או בשביל הכניסה, או להשלים בריצוף זהה. כמו כן יוצב שלט באתר המתאר את בתי הראשונים בעיר.</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור (פרט לבית הכנסת) יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה ובלבד שהבקשה תוגש לפני תום התקופה.

