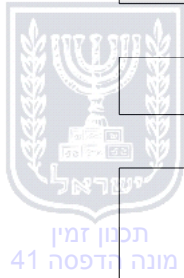


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0301713

בי/546 - רח' האורגים 27 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

הסבר כללי

מדובר בתכנית התחדשות, הממוקמת ברחוב האורגים 27 שבבת ים, בסמוך לאזורי מגורים הממוקמים ממערב. התוכנית כוללת מבנה בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים, במקום מבנה תעשייה הקלה הקיים היום. התוכנית תואמת את מדיניות קידום תכניות בתקופה שעד לאישור התכנית הכוללת לרובע לב העיר (בי/600 בהכנה). יישום התוכנית ייצור חיבור בין רובע העסקים לאזורי המגורים ממערב, ויחיה את האזור כולו.

תקציר הוראות התוכנית

התוכנית כוללת בניית שתי קומות מסחר בשילוב שטחים לטובת הציבור אשר יוצרים רצף חזית עירונית לאורך רחוב האורגים, ו-7 קומות תעסוקה מעל. 25 הקומות העליונות של הבניין כוללים 75 דירות מגורים כאשר חלק מהם יהיו דירות קטנות עד 75מ"ר. בנוסף התוכנית כוללת 5 מפלסי חניה תת קרקעיים. בנוסף התוכנית כוללת 6 מפלסי חניה תת קרקעיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בי/546 - רח' האורגים 27 בת ים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

502-0301713

מספר התכנית

1.678 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 175982
 קואורדינאטה Y 657284

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האורגים, רובע העסקים בת ים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	האורגים	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק	130	

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 41



תכנון זמין
 מונה הדפסה 41



תכנון זמין
 מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 1/12. הוראות תוכנית תמ"א 1/12 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמא / 12 / 1
16/08/2007	3916	5704	על תוכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 4/ב/34. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 4/ב/34.	כפיפות	תמא / 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא / 4 / 2
30/03/1997	2829	4508	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	בי / 400 / 4
11/04/2000	3247	4871	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 400 / 1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	בי / 400 / 1
17/07/2001	3329	5003	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 400 / 2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	בי / 400 / 2
16/11/2003	339	5237	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 400 / 3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	בי / 400 / 3
13/03/2007	1973	5640	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 400 / 4 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	בי / 400 / 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 400 / 5	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 400 / 5 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	6193	2217	26/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לארי דה טולדו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לארי דה טולדו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים, ביוב וניקוז	02/11/2017	איסר גולדיש	12/12/2016	6		מנחה	ביוב
לא	חוות דעת סביבתית כולל חוות דעת הצללה	18/07/2017	רון לשם	18/07/2017	29		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	זיהום קרקע - סקר היסטורי ותוכנית קידוחים לבדיקות	02/11/2017	רון לשם	31/07/2017	53		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים ביוב וניקוז - תשריט	18/07/2017	איסר גולדיש	03/07/2017	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי מנחה	02/11/2017	לארי דה טולדו	01/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף ופיתוח	30/04/2018	נתנאל בלוקא	30/10/2017	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה לתכנית בניין עיר	02/11/2017	אורן צמיר	29/10/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	25/07/2017	לארי דה טולדו	24/07/2017	1	1: 250	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
	פרטי	נסים כהן		צור - ברזל בניה בע"מ	ירושלים	דורות ראשונים (1)	4	054-2415478	054-3361044	tzurbarzelb niya@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: יוסף כהן, יעקב מזרחי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסים כהן		צור - ברזל בניה בע"מ	ירושלים	דורות ראשונים	4	054-2415478	054-3361044	tzurbarzelbniya@g mail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נסים כהן		צור - ברזל בניה בע"מ	ירושלים	דורות ראשונים	4	054-2415478	054-3361044	tzurbarzelbniya@g mail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	לארי דה טולדו	107546		צור משה	(1)		054-4675484		detoledo@01 3.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ סביבתי	נתנאל בלוקא		בלוקא אדריכלות נוף	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884	09-7668885	nati@baluka. co.il
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374394		adoror2000@b ezeqint.net
מתכנן תברואה	מהנדס	איסר גולדיש	21252	חבי איסר גולדיש מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614001		office@goldi sh.co.il
תכנון סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		oren@matan- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 861 מושב צור משה 42810.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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**

הקמת מגדל מעורב שימושים ברובע העסקים של בת ים, בהתאם למדיניות פיתוח רובע העסקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שימושים ע"י שינוי ייעוד מאזור "עסקים ובידור" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה".
2. הרחבת זכות הדרך ע"י שינוי ייעוד מאזור "עסקים ובידור" ל"דרך מוצעת".
3. קביעת 75 יח"ד.
4. קביעת מס' קומות מירבי וגובה מירבי.
6. קביעת מבנים להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת תקופה למימוש התוכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1001
מגורים מסחר ותעסוקה	130

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	130
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	130
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	130

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	1,677.51	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,677.51	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.56	59.77	דרך מוצעת
96.44	1,617.75	מגורים מסחר ותעסוקה
100	1,677.51	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

כללי :

א. יותרו שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר, התעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.

ב. יותר ערוב שימושים של מסחר ותעסוקה באותה קומה.

ג. יותר ערוב שימושים של מסחר ומלונאות באותה קומה.

ד. לא יותר עירוב של שימוש המגורים עם שימוש אחר באותה הקומה.

מסחר :

מסחר מלווה רחוב, כגון : חנויות, סופרמרקט, בית כלבו, אולמות תצוגה, מסחר קימעונאי, מסעדות, בתי קפה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית בת ים.

תעסוקה :

א. משרדים, תעשייה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בה, שירותי הנדסה, שירותי מחשב, שירותים משרדיים ושירותי עזר לעסקים, שירותי הסעדה.

ב. מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, מלון דירות, מתקנים נלווים לשימושים אלו כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד כמלון לפי התקנים של משרד התיירות באישור הוועדה המקומית.

ג. מרפאות, בתי רופאים, מרפאות חוץ, ומכונים לטיפול אסטטיקה, לרבות השירותים הנלווים לשימושים אלו.

מגורים :

א. שטחי מגורים יכללו דירות מגורים, מעונות סטודנטים.

ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות לובי כניסה, מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.

ג. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.

ד. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.

צורכי ציבור :

השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.

תת הקרקע :

א. שטחי חניה תת קרקעיים לשימוש דיירים ושאר משתמשי המבנה.

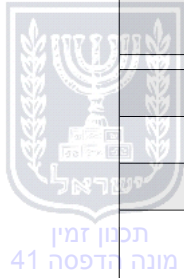
ב. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני

המגורים בשטח

שלא יעלה על 10 מ"ר לדירה, מחסנים לתעסוקה, מחסנים למסחר, מחסנים לצורכי ציבור, חדרי אשפה,

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
ומתקנים טכניים והנדסיים.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>ב. "חזית חמישית" - יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.</p> <p>ג. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות. בחזית קדמית לא תותר בניית גדר גם למטרות בטחון או בטיחות.</p> <p>ד. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומר הגמר במרחב הציבורי.</p> <p>ה. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוות תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>ו. בשטחים שבהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה ללא הגבלה. שטחים אלה יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים לרבות מפלסי השטח. בשטחים שבהם תירשם זיקת הנאה, יתאפשר מעבר חופשי גם להולכי רגל וגם לכלי רכב. שטחים אלו יירשמו בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין, בהתאם להוראות הדין.</p> <p>ז. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול.</p> <p>ח. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ט. מתקני אורור ומיזוג יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין, ובכל מקרה לא יופנו כלפי המרחב הציבורי.</p> <p>י. שימושים מסחריים ואחסנה למסחר, יותרו בקומת הקרקע, בקומה שמעליה, ובקומת המרתף הראשונה. השטח המותר למסחר לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>יא. תותר הקמת אלמנטים מצלים בתחומי הרחבה ובלבד שאלמנטים אלו יהיו תלויים וימשכו לאורכה של פאת בניין שלמה או על הרחבה כולה.</p> <p>יב. בקומות הגג יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם.</p> <p>יג. גובה קומה טיפוסית של קומות המגורים והתעסוקה יהיה עד 3.8 מטרים.</p> <p>יד. גובה קומה טיפוסית של קומת מסחר רחוב/מבואה יהיה 6 מטרים.</p> <p>ייה. שטחי המלונאות יוקמו 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>חניה</p> <p>ב</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. לא תתאפשר כל חניה במפלס הקרקע מלבד עבור הורדה והעלאת נוסעים, ומקומות חניה לטובת המתנת חניה זמנית של רכבי תחבורה ציבורית כגון מוניות, מוניות שירות, אוטובוסים, בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. החניה למגורים תופרד מהחניה לשאר השימושים.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>ג</p> <p>א. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, על ותת קרקעיים, מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p>	

<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.1</p>
<p>ב. המחסנים בתת הקרקע יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרכים על פי חוק התכנון והבניה וכן תנועת אופניים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות, ולמדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (4) 6	צידי- ימני (4) 6	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		46	75	85	(3) 1054	17053	(2) 7410	0	3718	(1) 5925	1618	130	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4) 6	(4) 6					85	(3) 369	5967			0	1226	(5) 4741	1618	130	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4) 6	(4) 6					85	26	417			0	107	310	1618	130	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(4) 6	(4) 6					85	64	1034			0	265	769	1618	130	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		(8) 6	(7) 34	(6) 143.7	46	75	85	1513	24471	7410	0	5316	11745	1618	130	סך הכל	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי			
6	130	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
6	130	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6	130	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
6	130	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	130	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

1. תותר המרת שטחים עיקריים ושטחי השירות הנלווים להם מתעסוקה למסחר. לא תותר המרה של שטח עיקרי לשטח שירות ולהיפך.
2. תותר המרת שטחים עיקריים ושטחי השירות הנלווים להם ממגורים לתעסוקה ולמסחר. לא תותר המרה של שטח עיקרי לשטח שירות ולהיפך.
3. קווי בנין בטבלה נכונים מקומה 0 הקובעת עד לקומה 5 כולל
4. קו בנין קדמי מעל הכניסה הקובעת 6 מטר
5. קו בנין צידי-ימני, וקו בנין צידי-שמאלי, מקו בנין קדמי עד למרחק של 20מטר מקו בנין קדמי: 0מטר.
6. קו בנין מקומה 6 כולל עד לקומה 11 כולל: צידי-ימני: 4מטר צידי-שמאלי: 4מטר, אחורי: 6מטר.
7. קו בנין מקומה 12 כולל למעלה: צידי-ימני: 6מטר, צידי-שמאלי: 6מטר, אחורי: 6מטר.
8. 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר.
9. תותר המרת שטחים עיקריים ושטחי השירות הנלווים להם מתעסוקה לחדרי מלון / תיירות. לא תותר המרה של שטח עיקרי לשטח שירות ולהיפך
10. לא תותר המרת שטחים מכל סוג שהוא לשטחי מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים עיקריים עבור מגורים כוללים מרפסות בשטח של 900 מ"ר. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- (2) כולל שטחי מרתפי החניה. יותר שימוש בשטחי שירות לטובת יעודים אחרים במבנה כל עוד אין שינוי לשה"כ שטחי השירות המותרים במבנה.
- (3) אחוז בניה כולל חושב כולל המרפסות וכולל השטחים מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) קווי בנין בטבלה נכונים מקומה 0 הקובעת עד לקומה 5 כולל.
- (5) שטחים עיקריים עבור תעסוקה כוללים מרפסות בשטח של 787 מ"ר.
- (6) כולל גובה מתקנים טכניים ומערכות על הגג.
- (7) כולל קומת לובי וקומות טכניות.
- (8) קווי בנין למרתפים: 0 מטר מאחור ומהצדדים, 2 מטרים מקדימה.

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

6.1.1 אקוסטיקה :

מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

6.1.2 בניה משמרת מים :

- א. יש להשאיר לפחות 15% משטח התכנית פנוי מעל הקרקע ובתת הקרקע על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי.
- ב. יותקנו מתקנים לשיהוי מים וחלחול לצורך העשרת מי תהום בתחומי המגרש.
- ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.
- ו. כול פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים, רשות הבריאות והמשרד להגני"ס.
- ז. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.
- ט. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.
- י. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
- י"א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.
- י"ב. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.

6.1.3 פינוי אשפה :

- א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.
- ב. המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו במפלס הקרקע. יחד עם זאת במידה ותכנון המבנה מאפשר, המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו במרתף העליון.
- ג. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.
- ד. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.
- ה. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכל זרם, ובנוסף יוצבו מיכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.
- ו. חדרי אשפה יתוכננו בגודל מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

6.1.4 טיפול בחומרי חפירה ומילוי :

- א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי ע"י היחידה הסביבתית של עיריית בת-ים.
- 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,



איכות הסביבה	6.1
<p>סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>6.1.5 פינוי פסולת בנין ועודפי עפר :</p> <p>א. אופן הריסת המבנים, גריסתם ופינויים יעשה בהתייעצות עם משרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית של עיריית בת ים.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה לתחנת מעבר חוקית שבה מתקיימות פעולת מיון וגריסה של פסולת זו. על תחנת המעבר להיות 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>ד. היתר בניה לרבות היתר לעבודת הריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת הבניין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש ולא בתחום המרחב הציבורי.</p> <p>6.1.6 גזי קרקע:</p> <p>א. על התכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע התקפות לאותה עת.</p> <p>6.1.7 אוורור חניונים :</p> <p>א. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר על-ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון.</p> <p>ג. בקשה להיתר הבניה יכלול פתרונות אוורור חניונים כמו גם טיפול במקורות העלולים ליצור מטרדי ריח באופן שלא יגרם מטרד למרחב הציבורי ולמגורים.</p> <p>6.1.8 צמצום תופעת אי החום העירוני :</p> <p>א. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>6.2.1 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.</p> <p>ב. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5212.</p> <p>ג. על הבניינים בתוכנית לעמוד בדרישות עקרוניות ת"י 5281.</p> <p>6.2.2 עצים בוגרים :</p> <p>א. בתחום התכנית ינטעו עצים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר.</p> <p>ב. סוגי העצים לנטיעה ייקבעו ע"י מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ג. יינטעו עצי צל רציף בחזית המגרש, בהתאם לנספח הנוף של תוכנית ב"י 600.</p>	



איכות הסביבה	6.2
<p>6.2.3 צמצום הזיהום האורי :</p> <p>א. עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 25000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 25%.</p> <p>6.2.4 קרינה אלמ"ג :</p> <p>א. 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.</p> <p>6.2.5 טיפול בשפכים :</p> <p>א. במידה ויהיה שימוש בשומנים במבנה, יתוכנן מפריד שומן מתאים לכמויות הביוב השומני וחיבור לאחר מכן למערכת הביוב הכללי.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות. החניה למגורים תופרד מהחניה לשאר השימושים.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ג. רמפת כניסה ויציאה לחניון תת קרקעי ימוקם צמוד לקו המגרש הדרומי, על מנת לשמור על אפשרות בניית רמפה משותפת לכניסה ויציאה לחניון התת קרקעי עם החלקה הגובלת מדרום (חלקה 131). בסמכות מהנדס העיר לבטל הוראה זו בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. רמפות כניסה/יציאה לחניונים יתחילו מקו הבניין הקדמי. רמפות אלו לא יתחילו בתחום זיקת הנאה. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ה. תותר הצמדת חניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חניות עד ל-30% משטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ו. שבילי האופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב העירונית לשבילי אופניים, ובהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ז. בשטחים בתחום הדרכים, אשר תחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מטר לבית גידול לעצים בוגרים ולתשתיות הציבוריות, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>ח. חניות פריקה וטעינה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה</p> <p>ט. למרות האמור בסעיף הקודם, בהתחשב במגבלות תכנוניות מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר הקמת חניה תפעולית ומתקני שירות של הבנין במפלס קומת הקרקע ובתנאי שהוכח שהפיתוח ההנדסי המוצע לפריקה וטעינה בקומת הקרקע, אשר נותן המענה לכל כלי הרכב הנ"ל, יעשה בתחום המגרש, ללא תמרונים והילוך אחורי בתחום המרחב הציבורי.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון.</p> <p>א. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו, עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה הינו +165 מטר מעל פני הים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>ג. תנאי להקמת מנופים העגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ד. תחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א 2/4 כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א 2/4 ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית וכתנאי להיתרי הבנייה.</p>

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט להלן.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת שטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ג. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת שטחי המגורים והמשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה. חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.</p> <p>חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.</p> <p>ד. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.</p> <p>ה. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים על פי התכנית יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>ו. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה.</p> <p>ז. ביצוע בהתאם לתוכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ח. זיקת הנאה ע"פ התשריט תירשם בלשכת הרישום במקרקעין.</p> <p>ט. אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.</p> <p>ב. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה מתן היתר בנייה לתעסוקה. במידה וייצא היתר בנייה אחד הוא יכלול מגורים ותעסוקה גם יחד.</p>

תנאים למתן היתרי בניה

2. איכות הסביבה :

- 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.
- ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חוות דעת אקוסטית על ידי היחידה הסביבתית בעיריית בת ים, ועמידה בדרישותיה של חוות דעת זו, לרבות דרישות התקנות הרלוונטיות. חוות דעת אקוסטית זו תכלול בחינה של הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, (כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות), בחינת השפעות הרעש והרעידות מפעילויות הקיימים בסביבת תוכנית זו, ובחינת פתרונות למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים המתוכננים לקום בתוכנית (כגון אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט וכו'). חו"ד האקוסטית תבחן את הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.
- 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. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ז. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ח. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי בהתאם למפורט בסעיף 6.1.2, ע"י הרשות המקומית. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.
- ט. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס.
- י. במידה ותידרש השפלת מי תהום, בעקבות הקמת קומות מרתפי החניה, יש לפעול על פי דין. במידת הצורך יש לפנות לאגף ניהול הצריכה, ברשות המים.
- י"א. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנה בתחום התוכנית.
- י"ב. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.
- י"ג. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.
- י"ד. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת סקר שימושים ברדיוס של 100 מ' משטח התכנית לשלילת פוטנציאל מטרדים מבתי עסק. הסקר יאושר ע"י היחידה הסביבתית בת-ים. ככל שיתגלו שימושים מטרדיים המשפיעים על השימושים הרגישים בתכנית בהתאם לחוות דעת היחידה הסביבתית, יש להמיר את השימושים הרגישים לשימושי מסחר ותעסוקה.

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>3. תנועה וחניה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>4. תכנית עיצוב ופיתוח :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, לרבות 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, תכנון חדרי האשפה, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>ב. מסמך העיצוב האדריכלי יותאם לתכנית בי/533 המאושרת הגובלת מדרום ביחס לקישוריות בין השימושים הציבוריים בשתי התכנית, למפלסים של המרחב הציבורי וביחס לבינוי בקומות הקרקע.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון : אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב.</p> <p>ד. בתי גידול : במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>5. חשיפה לקרינת אלמ"ג :</p> <p>א. הגשת חוו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על התקן המומלץ של המשרד להגנת הסביבה התקף לאותה עת.</p> <p>6. פירוק ופינו אסבסט :</p> <p>א. הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה (מהנדס או אדריכל) ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. האישור יפרט את קיומו או את אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>ג. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p> <p>7. קרקעות מזוהמות וגזי קרקע :</p> <p>א. במידה והסקר ההסטורי מצביע על פוטנציאל לזיהום קרקע או גזי קרקע, תוגש תכנית דיגום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא טיפול בקרקע מזוהמת, גזי קרקע ומיגון יהוו תנאי להיתר בניה</p> <p>8. לניהול נגר וניקוז :</p> <p>א. תנאי להיתר היתר בניה הכנת תכנית הנדסית מפורטת לניהול נגר וניקוז אשר תאושר ע"י</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

מהנדס הרשות המקומית. התכנית תתייחס לתקופת חזרה של אירוע שיא 1:50 שנים ותפרט בהתייחסותה, בין היתר, את הנושאים הבאים:

הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים, מזעור השטח הכולל בעל תכסית אטומה, השתייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים, הקמת מתקני החדרה למי נגר, בהתאם למגבלות החלות עקב היות המתחם מוגדר כ"רגיש להחדרת מי נגר עיליים למי תהום" ובאישור רשות המים, מניעת הצפת דרכים וחניונים, הנחיות לוויסות ולהשתיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת-קרקעיים.

9. מטרדים בזמן עבודות:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון לעבודות החפירה יהיה אישור הרשויות המוסמכות למסמך ניהול אתר שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ולפעילות הקיימת בסביבה, לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.

10. הריסת ופינוי מבנים:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

א. זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

ב. אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית או תוך 3 שנים מיום אישור תכנית בי/600, לפי המוקדם ביניהם, לא יוצא היתר בנייה, יפקעו זכויות הבנייה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית, קרי תוכנית בי/400 או בי/600 במידה ותאושר עד אז. הוועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות בלבד, ובלבד שבקשה כאמור תוגש לפני תום התקופות האמורות, בהתאמה.