

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0692178

בי/640 - בת ים - מתחם בגין

תל-אביב

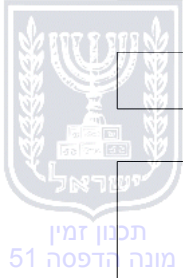
מחוז

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 ממוקמת בקצה הדרומי של רובע העסקים המתחדש בבת ים, בפינת הרחובות דרך בגין ורחוב הקוממיות.

מטרת התכנית הינה הקמת מתחם המשלב תעסוקה, מסחר, מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, בדרום אזור התעסוקה של בת ים.

מתחם זה יקשר בין מתחם המגורים מדרום, המאושר במסגרת תכנית מספר בי/מק/1410, לבין הפיתוח המקודם בימים אלו של אזור התעשייה הקיים לאזור מעורב של תעסוקה, מגורים ומסחר בהקפי בנייה גבוהים. מיקומו בצמוד לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת בדרך בגין מהווה גם הזדמנות ליצירת מתחם שוקק שיהווה שער כניסה לאזור התעסוקה החדש. לשם כך הושם דגש מיוחד על יצירת מרחב ידידותי להולכי רגל, מקושר לסביבתו, המעודד הליכה, שימוש באופניים ותחבורה ציבורית. מרחב זה מושג על ידי הגדרת רשת צפופה של סמטאות, כיכרות ורחובות מוצלים המקושרת לצירים ולמוקדים הראשיים ובראשם הציר הירוק לאורך רחוב הקוממיות ותחנת הרכבת הקלה אשר על דרך בגין. רשת זו נתמכת על ידי רקמה בנויה בקנה מידה אנושי. שטחי המגורים כוללים 362 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/640 - בת ים - מתחם בגין

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0692178

1.2 שטח התכנית 45.865 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 לי"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	175864
קואורדינאטה Y	657096

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות דרך בגין ורחוב הקוממיות

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך מנחם בגין	בת ים

שכונה צומת הרחובות דרך בגין ורחוב הקוממיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק		122, 124-126, 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 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
15/12/2016		1535	7401		החלפה	502-0222596
30/03/1997		2829	4508	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/ 400 בתחומה.	החלפה	בי/ 400
11/04/2000		3247	4871		החלפה	בי/ 400 /1
17/07/2001		3329	5003		החלפה	בי/ 400 /2
16/11/2003		339	5237		החלפה	בי/ 400 /3
13/03/2007		1973	5640		החלפה	בי/ 400 /4
26/01/2011		2217	6193		החלפה	בי/ 400 /5
31/12/2000		1043	4947		החלפה	בי/ 430
15/10/2015		369	7125	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/ מק/ 405 /1 בתחומה.	החלפה	בי/ מק/ 405 /1
28/11/2002			5133	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/ מק/ 405 בתחומה.	החלפה	בי/ מק/ 405
04/12/2008		831	5876		כפיפות	תדמת/ 2010



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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/02/2020	נעמה מליס	17: 54 14/12/2021	נספח בינוי - חתכים	לא
עקרונות תכנון	רקע		4	10/09/2020	נעמה מליס	10: 12 25/01/2021	מסמך תיאור כללי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	14/12/2021	נעמה מליס	17: 45 14/12/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	23/05/2021	נעמה מליס	15: 41 23/05/2021	נספח פיתוח ועיצוב נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	30/11/2020	יעקב שצ'ופק	09: 57 11/03/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה		2	05/07/2020	יעקב שצ'ופק	15: 11 14/07/2020		לא
ניקוז	מנחה		22	20/04/2021	יורם לבל	09: 04 25/04/2021	ניקוז - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	12/03/2019	יורם לבל	09: 05 25/04/2021	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	28/10/2020	יורם לבל	09: 07 25/04/2021	נספח ביוב	לא
מים	מנחה		6	20/04/2021	יורם לבל	09: 08 25/04/2021	מים וביוב - פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 500	1	05/07/2020	יורם לבל	09: 08 25/04/2021	נספח מים	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		281	05/07/2020	נילי מלכה	14: 50 14/07/2020	נספח סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		41	17/07/2019	ניר מעוז	12: 30 25/09/2019	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		09/07/2019	ניר מעוז	12: 30 25/09/2019	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	10/09/2020	נעמה מליס	10: 12 25/01/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/09/2019	שגיא שרייבר	09: 32 29/09/2019		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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל רשות (1)		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו			03-7632047		alexs@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה, תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל רשות		רשות מקרקעי ישראל	בת ים	(1)		03-7236074		alexs@land.gov.il

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה, תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8580355		sagi@hetz-hazafon.co.il
	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק	22331	נתן תומר הנדסה	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	יורם לבל		י. לבל מהנדסים ויועצים	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		lebel@lebel.c o.il
	אגרונום	ניר מעוז		נ.מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(2)				
	יועץ סביבתי	נילי מלכה		AVIV AMCG	ראש העין	(3)		03-9024004		

(1) כתובת: רח' הסדנה 3, ת.ד. 2054 פארק תעשייה.

(2) כתובת: הבוטנים 10.

(3) כתובת: העבודה 27.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
כיכר	הרחבה של זיקת הנאה כך שתהיה בשטח מינימלי של 850 מ"ר, כאשר היחס בין הצלעות יהיה 1:1 - 1:2.

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 מתחם המשלב תעסוקה, מסחר, מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בדרום אזור התעסוקה של בת ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. שינוי יעוד מאזור עסקים מיוחד, שפ"פ ודרך מאושרת, ל"מגורים", "מגורים, מסחר ותעסוקה", "מסחר ותעסוקה", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת", "שצ"פ".
- ב. קביעת תכליות מותרות.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת גובה מבנים - בין 6 ל 42 קומות.
- ה. קביעת 362 יחידות דיור מירביות.
- ו. קביעת זכויות בניה למגורים, תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת תנאים לפקיעת התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	18
שטח ציבורי פתוח	28
דרך מאושרת	31, 30
דרך מוצעת	17, 16, 8, 4
מגורים מסחר ותעסוקה	7
מסחר ותעסוקה	6, 5, 3 - 1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	31
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	16
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	28
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	31
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	16, 8
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	7
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	5, 3 - 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	25
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	16
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	6, 2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	28
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	31, 30
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	16
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	28
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	7
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	6, 5, 3 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	28
חזית מסחרית	דרך מוצעת	16, 8, 4
חזית מסחרית	מגורים	18
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	7
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	6, 5, 3 - 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	16, 8, 4
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	7
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	6, 5, 3 - 1

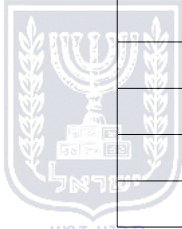
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
84.47	38,742	אזור עסקים מיוחד
2.60	1,192	דרך מאושרת
7.10	3,258	שטח פרטי פתוח
4.29	1,967	שטח ציבורי פתוח
1.54	706	שטח ציבורי פתוח + מתקני חשמל תת קרקעיים
100	45,865	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.60	1,192.06	דרך מאושרת
28.13	12,901.95	דרך מוצעת
8.63	3,956.2	מגורים
11.98	5,494.48	מגורים מסחר ותעסוקה
29.32	13,449.45	מסחר ותעסוקה
2.28	1,046.39	שטח ציבורי פתוח
17.06	7,825.32	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	45,865.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

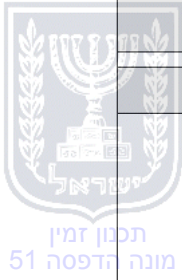
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות. 2. מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד. 3. מסחר, הסעדה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם להוראות הכלליות ולהוראות למגורים בסעיף 6.1.
ב	חניה בהתאם להוראות הכלליות ולהוראות למגורים בסעיף 6.2.
ג	קווי בנין קו הבניין למרתפים הינו קו בניין 0. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ- 10 מ'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטחים טבעיים, שטחים מגוונים ונטועים, רחבות, מתקני משחק, פרגולות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, מתקני חניה לתחבורה אישית. 2. תשתיות קוויות תת קרקעיות. 3. לא יותרו מתקנים הנדסיים, מתקני שירות ואחזקה, מבני עזר עיליים או תת קרקעיים וחניה עילית או תת קרקעית.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר גישת כלי רכב אל הבניינים, מעל או מתחת לקרקע, דרך השצ"פ.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימושים על פי חוק התכנון והבניה, בתוספת נטיעות ושבילי אופניים ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות כמפורט בסעיף 6, בהוראות הפיתוח. 2. פיתוח וביצוע הרחובות יהיה על פי תכניות הסדרי תנועה וחניה מפורטות ומאושרות ע"י רשות התמרור המוסמכת.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שימושים על פי חוק התכנון והבניה, בתוספת נטיעות ושבילי אופניים ולמעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות



	4.4
<p>דרך מוצעת</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות כמפורט בסעיף 6, בהוראות הפיתוח. 2. פיתוח וביצוע הרחובות יהיה על פי תכניות הסדרי תנועה וחניה מפורטות ומאושרות ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p>	א
	4.5
	מגורים מסחר ותעסוקה
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים. ב. שימושי תעסוקה לרבות: משרדים, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, אולפנים, שירותים כדוגמת בנקים, מרפאות, שירותי בילוי ופנאי, שירותי הסעדה, אולמות אירועים ומופעים, בתי תוכנה. ג. מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה, וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם. ד. חנייה תת קרקעית. ה. מתקנים לניהול נגר עילי וניקוז.</p>	
	4.5.2
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מגורים: הוראות הבינוי והפיתוח לפי הוראות כלליות והוראות למגורים בסעיף 6.1. ב. תעסוקה ומסחר: הוראות הבינוי והפיתוח לפי הוראות כלליות והוראות למסחר ותעסוקה בסעיף 6.1. ג. דרכים וחניות: בהתאם להוראות בסעיף 6.2.</p>	א
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>בתא שטח 7 יוצא היתר אחד לכל תא השטח ולכלל הזכויות הקבועות בו.</p>	ב
	4.6
	מסחר ותעסוקה
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>1. שימושי תעסוקה לרבות: משרדים, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, אולפנים, שרותים כדוגמת בנקים, מרפאות, שרותי בילוי ופנאי, שרותי הסעדה, אולמות אירועים ומופעים, בתי תוכנה. 2. מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה, וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם. 3. חנייה תת קרקעית. 4. מתקנים טכניים והנדסיים בתת הקרקע בלבד. 5. מתקנים לניהול נגר עילי וניקוז. 6. לא יתאפשרו שימושים שאינם עומדים במגבלת המרחקים בהתאם לאמור בסעיף 15.1 לתמ"א 4/18.</p>	
	4.6.2
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם להוראות הכלליות ולהוראות למסחר ותעסוקה בסעיף 6.1.</p>	א
	ב
	דרכים וחניות

<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.6</p>
<p>בהתאם להוראות הכלליות ולהוראות למסחר ותעסוקה בסעיף 6.2.</p>	
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>4.7.1</p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>א. מוסדות לחינוך, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה.</p> <p>ב. מסחר כשימוש נלווה לשימושים הציבוריים.</p> <p>ג. יותר שימוש בתת הקרקע למטרות חניה ושירות.</p> <p>2. שטח ציבורי פתוח:</p> <p>א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבות, מתקני משחק, פרגולות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>ב. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>ג. לא יותרו מתקנים הנדסיים, מתקני שירות ואחזקה, מבני עזר עיליים או תת קרקעיים וחניה עילית או תת קרקעית.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.7.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לפחות 3000 מ"ר מהשטחים המיועדים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיו מיועדים לשטח ציבורי פתוח רציף.</p> <p>2. לא תותר גישת כלי רכב אל הבנינים, מעל או מתחת לקרקע, דרך שצ"פ.</p> <p>3. הוראות בינוי ופיתוח למבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>א. מבני הציבור יוקמו ככל הניתן בקו בניין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה.</p> <p>ב. מבני הציבור יקובצו יחדיו ככל הניתן, והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר.</p> <p>ג. המבנים יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב תכליתיים/שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היום, למטרות ציבוריות מגוונות.</p> <p>ד. במידה ויוקם בית ספר, תתוכנן הכניסה אליו ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר כניסה לאגפים השונים, בהם תתקיים פעילות קהילתית גם שעות אחר הצהריים.</p>	<p>4.7.2</p> <p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	צידי	קדמי	אחורי				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
										שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
	(2)	(2)	(2)	32	5	140	(1) 60	51933	14807		11846	25280	3303	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)					1496			299	1197	3303	1	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	6	5	35	(3) 45	18385	11560		1585	5240	2782	2	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)					761			152	609	2782	2	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	42	5	155	(4) 60	59229	14399		14435	30395	3396	3	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)					1267			253	1014	3396	3	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	6	5	35	(3) 60	17024	9567		1749	5708	2237	5	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)					829			166	663	2237	5	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	6	5	35	(5) 50	12143	7195		1096	3843	1710	6	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)					539			108	431	1710	6	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	42	5	155	(6) 50	67400	23732		14134	29534	5486	7	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)					2163			433	1730	5486	7	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
864	(2)	(2)	(2)	10		59	72	7863			2247	5616	5486	7	מגורים	מסחר ותעסוקה	
3480	(2)	(2)	(2)	40	5	150	(3) 50	51218	17850		10748	22620	3949	18		מגורים	
	(2)	(2)	(2)					1549			155	1394	3949	18	מסחר	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	(2)	(2)	(2)	3	6	35		(11) 60	50310	19890		7020	23400) 7813 (10	25	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)					(12)	5616			936	4680) 7813 (10	25	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- 20% מיחידות הדיור תהיינה יח"ד קטנות, בשטח כולל (עיקרי ומ"ד) של עד 80 מ"ר. 20% מכלל הדירות תהיינה בשטח כולל של עד 65 מ"ר.
- בשימושי מגורים, שטח למרפסות הבנויות זו מעל זו, כולל מרפסות גג מקורות, יהיה בין 14-10 מ"ר ובבמוצע 12 מ"ר ליחידת דיור. שטחים אלו מיועדים למרפסות בלבד, והינם נכללים בשטחים העיקריים. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- במבני המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל יח"ד בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). מעל לקומה 6 יותר מבנה אחד בתכסית שלא תעלה על 1,300 מ"ר. בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- כמסומן בתשריט.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). מעל לקומה 6 יותר מבנה אחד בתכסית שאינה עולה על 1,500 מ"ר. בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל).

- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). מעל לקומה 6 יותר מבנה אחד בתכסית שלא תעלה על 1,300 מ"ר. בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום.
- (8) יותר בניין אחד בגובה של עד 40 קומות. יתרת הבנייה לא תעלה על 10 ק'.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום.
- (10) מתוכם לפחות 3000 מ"ר מיועדים לשטח ציבורי פתוח.
- (11) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכסית מקסימלית מתוך השטח הנותר לאחר הפחתת לפחות 3,000 מ"ר עבור שטח ציבורי פתוח.
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. הוראות כלליות:

- א. מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
- ב. גגות המבנים הנמוכים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהבניינים הגבוהים.
- ג. גובה קומת מסחר לא יעלה על 6 מ', גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ', גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 4.5 מ'.
- ח. קומת הקרקע:
1. הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח השטח הציבורי וללא גדרות. לאורך החזיתות המסחריות יפותח המרווח הקדמי (הרווח שבין חזית הבניין לגבול המגרש) בהמשך לפיתוח המדרכה וללא גדרות או שינוי במפלס.
 2. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות לשימושי המסחר והתעסוקה.
 3. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים בדומה לקיים ברחוב.
 4. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, זיקות הנאה, אטריום, גינות פנימיות, לובי וחלונות ראווה, תותקן מערכת תאורה שתופעל לפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת הרחובות.
 5. בתחומי קולונדה יישמר מעבר רציף להולכי רגל שלא יפחת מ-3 מטרים. סטיו העמודים יהיה שקוע בנפח המבנה ולא יבלוט מחזית הבנין.

2. הוראות בינוי ופיתוח למגורים:

- א. שימושי מגורים לא ימוקמו לאורך רחוב בגין.
- ב. 20% מיחידות הדיור תהיינה יח"ד קטנות, בשטח כולל (עיקרי וממ"ד) של עד 80 מ"ר. 20% תהיינה בשטח כולל של עד 65 מ"ר.
- ג. לפחות 30% מיחידות הדיור תהיינה בבנייה של עד 10 קומות. יחידות הדיור הקטנות ירוכזו בעיקר בבנייני המגורים בני עד 10 קומות.
- ד. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שימוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.
- ה. תיאסר קומת עמודים מפולשת.
- ו. מבני המגורים ידורגו בקומה העליונה לפחות. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכסית הקומה שמתחתיה. במרפסת הגג ניתן יהיה להקים מצללות.
- ז. תותר בנית מרפסות זו מעל זו, כולל מרפסות גג מקורות.
- ח. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תירשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- ט. הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח השטח הציבורי, וללא גדרות או קירות תומכים. פיתוח המרחב הקדמי יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים בדומה לקיים ברחוב.
- י. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצידי ו/או האחורי של הבניין ולא בקדמי, למעט באזורי כניסה לחניונים בין המבנים
- יא. לא תותר בנית גדרות מחוץ לקווי הבניין העיליים, כולל גדרות של דירות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה של עד 30 ס"מ. שטח זה יפותח כגן בהמשך למדרכה. לא תותרנה גדרות רשת מכל סוג שהוא. פרט הגדר יפורט בהיתר הבניה, יהיה אחיד לכל המגרש ויוגש לאישור

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מהנדסת העיר .</p> <p>יב. לא יופנו דירות גן כלפי רחובות.</p> <p>יג. מחסנים ייבנו במרוכז בקומת המרתף. לא יותרו מחסנים בקומת המגורים. שטחי אחסנה משותפים יותרו בקומת הקרקע. שטח מחסן למגורים יהיה 8 מ"ר בממוצע, ולא יפחת מ- 6 מ"ר.</p> <p>3. הוראות בינוי ופיתוח למסחר ותעסוקה :</p> <p>א. הכניסות למסחר ולעסקים בקומת הקרקע תהיינה במפלס המדרכה.</p> <p>ב. בחזית המסחרית שלאורך רחוב מנחם בגין תישמר חזית פעילה. אין למקם מבואות לדיירים.</p> <p>בחזית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.2	דרכים וחניות
	<p>1. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>3. בכל ייעודי הקרקע הבנויים, יש לקבוע שעומק קרקע גננית מכל גג חניון עליון לא יפחת מ 1.5 מ'.</p> <p>4. לא תהיה כניסה לחניונים מהרחובות מנחם בגין והקוממיות.</p> <p>5. חניות תפעוליות יהיו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>6. רמפות כניסה לחניה יתחילו בקו הבניין הקדמי.</p> <p>7. רחבות היערכות לרכב חירום יהיו ככל הניתן משותפות למספר מבנים ומול הכניסה לחניונים.</p> <p>8. החניה לשימושים שאינם מגורים תהווה חניון ציבורי כמשמעותה בתקנון החניה, קרי: לא תותר הצמדה.</p> <p>9. רוחב מדרכות מינימלי בתחומי הדרכים, מלבד בתאי שטח 4 ו-9, יהיה 3 מטרים.</p> <p>10. תקן חניה :</p> <p>א. תקן החניה למגורים יהיה 0.6.</p> <p>ב. תקן החניה לשימושי תעסוקה ומסחר יהיה על פי אזור א' בתקן התקף כיום, או לפי התקן שיהיה תקף בעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.</p> <p>ג. תקן החניה לרכבים דו גלגליים ולאופניים יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>11. בחניונים תותקן תשתית מלאה לטעינת רכב חשמלי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.3	איכות הסביבה
	<p>1. גזי קרקע - על התכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע התקפות לאותה העת.</p> <p>2. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכת מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>3. צמצום תופעת אי החום העירוני - ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים, כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית, הכל בהתאם למדיניות העירייה בתוקף.</p> <p>4. צמצום זיהום האור - עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ-25,000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום של 25%.</p> <p>5. קרינה אלקטרומגנטית - תכנון לוחות חשמל ומרכזי השנאים ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה המגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



איכות הסביבה	6.3
<p>6. טיפול בפסולת מוצקה :</p> <p>א. תבוצע הקפדה על כך שאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>ב. בכל בניין יותקן חדר אשפה בגודל המאפשר הצבת מיכלי אצירה להפרדת פסולת במקור על פי הנחיות העירייה ובאישורה. חדרי האשפה במבני התעסוקה והמסחר יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו בהתאם לצורך.</p> <p>ג. תבוצע הפרדה בין חדרי האשפה של שימושי המסחר והתעסוקה לבין חדרי האשפה של המגורים.</p> <p>ד. פתרונות אשפה, תברואה ומחזור יהיו בתת הקרקע בלבד, מלבד במבני ציבור.</p> <p>ה. במידה ויוחלט בשלב הכנת תכניות להיתר בניה על התקנת מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, תוכן תכנית מפורטת לתשתיות וצנרת לשם כך.</p> <p>7. אוורור וחניונים :</p> <p>א. בכל החניונים התת קרקעיים יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים לשמירת איכות האוויר במרתפי חניה. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. פתחי כניסת האוויר לחניונים לא ימוקמו בסביבה שבה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר.</p> <p>ג. נקודת פליטת האויר ממערכת האוורור של החניונים תקבע הרחק ככל הניתן מפעילות אדם.</p> <p>ד. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל או שימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה.</p> <p>ה. בשטח התכנית לא יוקמו פירי אוויר הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>ו. במבני התעסוקה אוויר צח יישאב מגג המבנים.</p> <p>8. רוחות - יש לבחון שימוש באמצעים למיתון רוח בשטחי הפיתוח ובאזור הכניסה למבנים.</p> <p>9. על מנת לעמוד בדרישת הפקה של 15% מצריכת האנרגיה בתכנית במידת האפשר, יש לשלב את אמצעי הפקת האנרגיה הבאים :</p> <p>א. על גגות המבנים יותקנו מערכות לייצור אנרגיה סולארית בעלות נצילות גבוהה.</p> <p>ב. מעל כל האזורים המקורים (מתקני ספורט, תחנות תח"צ, סככות, חניות וכו') יותקנו מערכות לייצור אנרגיה סולארית בעלות נצילות גבוהה.</p>	
בניה ירוקה	6.4
<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון : ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, שימור אנרגיה, (באמצעות רכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה העת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>2. על הבניינים לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי התקן לבניה ירוקה.</p> <p>3. יש לקבל אישור מכון התעדה לעמידה בתקן בניה ירוקה.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>1. לפחות 15% משטחו של כל מגרש המיועד לבינוי יישארו חדירים למים לכל עומקם על מנת לאפשר חלחול מי נגר ונטיעות. אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר מים. ככל הניתן, שטח המגרש הפנוי לעומק הקרקע יוקצה ברציפות, בחלק הנמוך ביותר של המגרש. בחישוב של 15% שטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה.</p> <p>2. כתנאי להיתר בניה יפורטו אמצעי ניהול הנגר במטרה לעמוד ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח הבקשה בתקופת חזרה של 1:50 שנים. מסמך ניהול מי הנגר יתייחס למניעת הצפות באירועי קיצון בתדירות של 1:100 שנים, ומניעת הצפות של</p>	

6.5	ניהול מי נגר
	<p>החניונים בתת הקרקע.</p> <p>3. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רשיון קדיחה בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.</p> <p>4. יינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכות הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>5. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים, ויהיו מצופים בחומר חדיר, כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>7. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p> <p>8. ככל שייקבע פתרון של קידוחי החדרה יבוצע תיאום עם רשות המים.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתה או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף, ולא פחות מ- 3 מטרים ממרכז העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, גזעו וצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, המאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יש לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה חו"ד של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>

6.7	פסולת בניין
	<p>עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>

6.8	פיתוח סביבתי
	<p>1. גינון ונטיעת עצים - בתחום המגרש תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזר שלו 3" לפחות, עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.</p> <p>2. באזור הכניסה לבניינים ובזיקות ההנאה יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסות מהרחוב ו/או זיקות ההנאה.</p> <p>3. באזורים הציבוריים, שצ"פים, רחובות, זיקות הנאה וחצרות מבני ציבור יינתנו פתרונות להצללה באמצעים טבעיים ו/או מלאכותיים.</p> <p>4. הפיתוח הסביבתי יכלול פתרונות לניהול נגר בהתייחס להוראות סעיף 6.5.</p> <p>5. נטיעת עצים בשטח התכנית ובכלל זה לאורך מדרכות תהינה בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני (2015)".</p>

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית מתאר</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריות (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 4/2.</p> <p>3. על תחום התכנית חלות ההנחיות הבאות:</p> <p>א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.10
<p>מקרקעין המיועדים לשטחי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצורכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>1. תכנית עיצוב ופיתוח:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בקנה מידה של 1:500, שתכלול את כל תחום התכנית ואישורה על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות ב 4 נספחים, לרבות השטחים הפתוחים:</p> <p>א. עיצוב ובינוי: העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת כניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, בכלל זה תשתית לטעינת רכב חשמלי, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. בתכנית זו יפורטו זיקות ההנאה ופרטיהן בהתאמה לסעיף 6.12. בנוסף יפורט מיקום 15% הקרקע המחלחלת. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הבינוי לאתרים כגון: פינות רחוב, סמיכות לרחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בשצ"פ, הפניות וכדומה.</p> <p>ב. תיאום תשתיות ותנועה: חיבור לתשתיות ניקוז, ביוב ומים, חשמל ותקשורת וכו' וכן למערכת התנועה, פתרון אשפה לשטח התכנית המתואם עם שיטת פינוי האשפה של עיריית בת ים באזור זה ובכלל זה התייחסות לפינוי פניאומטי, פתרון גישה למרתפי הבניין ובכלל זה גישות וכניסה לכלי רכב, מערכות הבית המשותף לרבות גישה חופשית אליהם.</p> <p>ג. היבטים סביבתיים: כגון פתרונות לניהול וטיפול במי נגר בכדי לעמוד ביעדים נפחיים כמפורט בסעיף 6.5, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, מניעת מטרדי רוחות, בתי גידול לעצים, חומרי גמר, פליטת מזהמים מהחניונים, אצירת פסולת וכו"ב.</p> <p>ד. שלביות מימוש וביצוע: שלבי ביצוע ומימוש של כל התכנית תוך התייחסות לשלביות פיתוח תשתיות.</p> <p>2. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה, ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות גישה חופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולארית.</p> <p>3. סביבה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה</p>	



<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>ירוקה, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה העת.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה יהיה התייחסות לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, בכפוף לכל דין.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות מכניות כגון: מערכות אוורור, מיזוג אוויר, משאבות, גנרטורים ומעליות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת התכנון למערכות האוורור לחניונים של הבנין. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ומיקום פליטת המזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור נספח הניקוז ושימור מי נגר עילי יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.5 במסמך זה. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו על ידי עיריית בת ים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיו"ב, ואישורה על ידי עיריית בת ים. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה העת.</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת סקר אזבסט על ידי סוקר מורשה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך הנחיות למניעת מטרדים מהאזור המסחרי לרבות פסולת בניין ואזבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח, ואישורו על ידי עיריית בת ים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה, הריסה ו/או חפירה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה בחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית. במידה והדיגום ייקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש על ידי מהנדס או יועץ איטום, על ביצוע המיגון, בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>3. תנועה וחניה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה של החניונים, הרחובות שבתכנית והרחובות הגובלים על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות המוסמכת לענייני מתעי"נ.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם נת"ע במגרשים הגובלים בדרך מנחם בגין.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי מוחלט ומלא של כל הבנייה הקיימת.</p> <p>6. לתא שטח 7 יוצא היתר אחד לכל תא השטח לכלל הזכויות הקבועות בו.</p>	
<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. תחום זיקת הנאה להולכי רגל יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף עם מדרכות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים בקצותיו. פיתוח השטח ייעשה בהמשך לפיתוח הרחוב וללא גדרות, שערים, מדרגות, או כל הפרעה אחרת להולכי הרגל. באזור זה מותרים מתקני הצללה.</p> <p>4. מיקומן העקרוני של זיקות ההנאה יהיו כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח, ובכל מקרה יש לשמור על החיבוריות של זיקות ההנאה לרחובות ולמגרשים הסמוכים, כפי שמופיע בתשריט התכנית:</p>	



זיקת הנאה	6.12
חיבור רציף אחד לפחות מרחוב הקוממיות אל הרחוב המקביל אליו מדרום. התחברות זיקות ההנאה אל החיבור האורכי מצד אחד, ואל הרחובות הסמוכים מצד שני. כמו כן, יש לשמור עקרונית על מיקום וגודל הכיכרות. חלק משמעותי מהקרקע המיועדת לחלחול יהיה בכיכרות אלו.	



תשתיות	6.13
<p>1. כל קווי התשתית בתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים, גז טבעי וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיים ובהתאם לתכניות ההדנסיות שיאושרו.</p> <p>2. מתקני תשתית, חדרי חשמל, שנאים ותקשורת, למעט מתקני סלולר, ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע, וללא הקטנת תכסית פנויה מותרת, מעל ובתת הקרקע.</p> <p>3. מיקום התוואים התת קרקעיים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות הטרנספורמציה, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>4. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>5. היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה והבטיחות מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי ומתקני החשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>6. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תוצג הנחת התשתיות בכלל המתחם, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פנאומטי של אשפה, באופן שתובטח אפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק, לרבות צו הבטיחות.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות עפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. בנוסף, יוגש ויאושר מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחברותית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.	

סטיה ניכרת	6.15
ניוד זכויות ושימושים בין מגרשים יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבינוי המוצע בתכנית זו, לרבות מוסדות החיבור, הדרכים, זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

אם לא יצא היתר בנייה תוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יבוטלו. זמן התפוגה של כלל התכנית יהיה 5 שנים. לא תתאפשר הארכת תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51