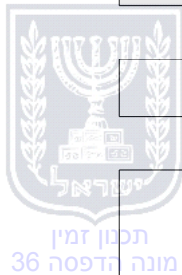


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0372383

בי/ 720 מעון פנקוס בת-ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2017

להפקיד את התכנית

12/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משלבת בניה חדשה, שימור המבנה הקיים ושיפור תנאי המחיה בו. התכנית מגדילה את שטחי הבניה ומספר יחיד לדיור המיוחד ומוסיפה שימושים חדשים על השימוש הקיים, כגון: שימוש למעונות סטודנטים, תעסוקה ושימוש מסחרי, כמו כן קובעת התכנית כיכר ציבורית בפינת הרחובות יוספטל וכצלסון ביעוד שצ"פ.

המבנה הקיים במגרש מיועד לשימור. המבנה מייצג אדריכלות ברוטליסטית משנות ה-60 ומהווה עדות למפעל קליטת

העלייה הארצי בהיותו מעון עולים והינו דוגמה למבנה בעל ערכיות גבוהה מבחינה אדריכלית, חברתית ותרבותית והיסטורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/ 720 מעון פנקוס בת-ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0372383

1.2 שטח התכנית 6.683 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	177008
	קואורדינאטה Y	658194

1.5.2 תיאור מקום	גבולות :
	מצפון- חלקה 3 ו 6 בגוש 7156
	ממזרח- חלקות 8 ו 9 בגוש 7156
	מדרום- רחוב יוספטל
	ממערב- רחוב כצנלסון

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	כצנלסון ברל	63	
בת ים	שד יוספטל גיורא	99	

שכונה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7156	מוסדר	חלק	2	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
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
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
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
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
28/03/1996	2429	4394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 367 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 367
23/06/2005	3119	5409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 425 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 425
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 430 / ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 538	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 538. הוראות תכנית בי/ 538 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046	04/11/2013
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997



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				רוני זייברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רוני זייברט		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		34	03/01/2018	אנני גלר בלבן	18/02/2018	חוות דעת אקלימית	לא
ניהול מי נגר	מנחה		10	15/02/2018	רן גבאי	18/02/2018	חוברת - נספח הידרולוגי וניהול מי נגר עילי	לא
שימור	מנחה			17/12/2017	שחר אלרם	20/12/2017	תיק תיעוד חלק 1	לא
שימור	מנחה			17/12/2017	שחר אלרם	20/12/2017	תיק תיעוד חלק 2	לא
שימור	מנחה			17/12/2017	שחר אלרם	20/12/2017	תיק תיעוד חלק 3	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	04/02/2018	רוני זייברט	18/02/2018		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	15/02/2018	רן גבאי	18/02/2018	תכנית הידרולוגית לניהול מי נגר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		9	09/04/2017	צביקה שמשוביץ	17/04/2017	חוברת תמונות עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	22/11/2017	צביקה שמשוביץ	23/11/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/02/2018	אלכסנדרה גוסובסק	18/02/2018	נספח התנועה יהיה מחייב רק לעניין הכניסה לכלי רכב מרחוב כצלסון בלבד וכניסת חירום, אם תידרש, מרחוב יוספטל.	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	15/02/2018	צבי טשר	18/02/2018	נספח תשתיות ביוב ניקוז מים וכיבוי אש	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/02/2018	רוני זייברט	18/02/2018		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
	אחר			עמיגור ניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	12	03-6352614	03-5349320	guyt@amigour.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמיגור ניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	12	03-6352614	03-5349320	guyt@amigour.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות הפיתוח בחכירה לסוכנות היהודית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רוני זייברט	24044	רוני זייברט אדריכלים	תל אביב- יפו	שפינוזה	23	03-5225988	03-5279707	office@seibrtrt.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	שחר אלרם	12755		תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190	03-5444783	elram_s@012.net.il
מהנדס	יועץ	רן גבאי		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(1)	3	03-5739754		ran@hydrology.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	amavta@amav.net
	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590252	03-9024224	annie.geller@avivameg.com
	מודד	לביב חלבי	808	פוטומפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(2)	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halabi.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	צבי טשר	33735	ב.איסקוביץ- צ. טשר מהנדסים יועצים בע"מ	רמת גן	היצירה	18	03-7521847		liya@tesher-eng.co.il
	אגרונום	צביקה שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250	03-9316250	zvish212@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 64 קרית אונו 5510001.

(2) כתובת: רחוב 66 / 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
דיור מיוחד	יחידות הדיור המיוחד מיועדות לאוכלוסיית קשישים שהינם זכאי סיוע בדיור ציבורי ממשלתי.

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**

תכנית זו משלבת בניה חדשה ושימור המבנה מעונות העולים הקיים, במטרה לתת מענה לצרכי הדיור הציבורי הגדלים בעיר באמצעות הוספת שימושים חדשים המחזקים את השימוש הקיים, ותוספת יח"ד לדיור המיוחד ושטחי בניה לשימושים השונים וקביעת כיכר ציבורית בפינת הרחובות יוספטל וכצנלסון.

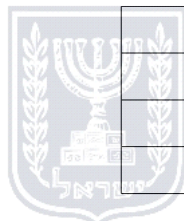
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"מגרש מיוחד להוסטל" ליעוד "דיור מיוחד" וליעוד "שטח ציבורי פתוח".
2. שינוי קו הבניין הקדמי לכיוון דרום מ- 8 מ' ל 6.5 מ' עד 12 מ' כמסומן בתשריט. (קווי הבנין בפינה הדרומית מערבית בהתאם לזיקת ההנאה).
3. הגדלת מספר יחידות הדיור ל 460 יחידות. גודל יחידת דיור ממוצעת 40 מ"ר לא כולל מרפסות.
4. שינוי בינוי - הוספת מבנה במגרש.
5. קביעת זכויות והוראות בינוי ופיתוח.
6. קביעת מספר קומות וגובה מרבי: גובה המבנה הקיים המיועד לשימור - ללא שינוי, גובה המבנה החדש 100 מ' מעל מפלס הכניסה (כולל מתקנים טכניים והנדסיים על הגג) ועד 30 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית על הגג.
7. תוספת שימושים למעונות סטודנטים, תעסוקה ומסחר נילוה.
8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל לאורך רחוב יוספטל וכצנלסון ויצירת כיכר עירונית.
9. קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי "מעונות העולים".
10. קביעת הנחיות סביבתיות.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה ומועד פקיעת זכויות.
12. קביעת חזית מסחרית בקומת הכניסה לכיוון הכיכר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
שטח ציבורי פתוח	3

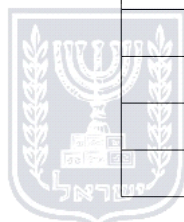


תכנון זמין
מונה הדפסה 36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	דיור מיוחד	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	1
חזית מסחרית	דיור מיוחד	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	343	5.13
מגרש מיוחד- הוסטל	6,340	94.87
סה"כ	6,683	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,855.99	87.63
דרך מאושרת	342.32	5.12
שטח ציבורי פתוח	484.34	7.25
סה"כ	6,682.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו שימושים לדיור מיוחד למגורים להשכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים, תעסוקה ומסחר נילוה לשימושים אלו וכן כל שטחי השרות הנחוצים לכל שימוש כמפורט:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים נלווים לשימוש זה כגון: מועדון לדיירים, חדרי חוגים ופעילויות. 2. תעסוקה: משרדים, קליניקות/ מרפאות, מעבדות. 3. מסחר כגון: בית קפה, מסעדה, קיוסק. חניות מסוגים שונים כגון פרחים, כלי כתיבה. <p>ב.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת קרקע יותרו שימושים למסחר, חניה על קרקעית, לובי כניסה לדיירים, מועדון וחדרי חוגים, יח"ד למגורים להשכרה ארוכת טווח (בהתאם לקיים), מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים כגון מתקן טרנספורמציה וכיכר עירונית. 2. בקומת מרתף יותרו שימושים בהתאם למותר בתכנית המרתפים המאושרת. 3. בקומות העליונות שימושים למגורים (להשכרה ארוכת טווח / מעונות סטודנטים) ותעסוקה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>קווי בנין</p> <p>אין להבליט מרפסות מעבר לקווי הבנין.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. למבנה הקיים - 5 קומות מעל קומת קרקע ללא שינוי. 2. למגדל- גובה מקסימלי של המבנה 100 מ' כולל מתקנים טכניים והנדסיים גל הגג, מעל מפלס הכניסה הקובעת סה"כ 30 קומות כולל קומת הקרקע וקומה טכנית על הגג. 3. גובה קומת מגורים במבנה החדש לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יחידות דיור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סה"כ יותרו 460 יחידות דיור מיוחד להשכרה ארוכת טווח, תוספת של 291 יח"ד ל- 169 יח"ד הקיימות. 2. שטח יחידת דיור ממוצעת 40 מ"ר עיקרי, לא כולל שטחי מרפסות. 3. יח"ד עבור מעונות סטודנטים, במידה ויוקצו, יהיו לכל היותר 73 יחידות, מבין יח"ד הדיור המתווספות, וישמשו עבור מגורים לסטודנטים הרשומים במוסדות לימוד מוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה וינוהלו עם יתר יחידות הדיור. <p>ב. חזית מסחרית:</p>

4.1	דיוור מיוחד
	<p>בקומת הקרקע של המבנה הקיים לשימור תהיה חזית מסחרית הפתוחה לכיכר כמסומן בתשריט.</p> <p>החזית המסחרית תהיה בנויה מזכוכית/ חומר שקוף באופן שלא יפגע בחזותו של המבנה לשימור.</p> <p>ג. בתחום המגרש כולל מעבר לקווי הבניין תתאפשר הקמת מתקן טרנספורמציה / תשתיות בהתאם לכל התקנים הנדרשים להקמתו. המתקן יהיה תת קרקעי ברובו למעט פתחי אוורור ומבואת הכניסה למתקן שיבלטו מעל הקרקע עד לגובה מרבי של 1.8 מ'. מיקום מבואת הכניסה ופתחי האוורור של תחנת הטרנספורמציה לא יפגע בשדה הראיה בצומת ה.</p> <p>ד. חלחול מי נגר : בתחום התכנית כולל שטח השצ"פ תשמר תכסית פנויה מבינוי בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש.</p> <p>ה. הבינוי יכלול את שימור המבנה הקיים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ושבילי אופניים לכלל הציבור בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף מפלסים עם המרחב הציבורי .</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>יותר מרתפים והשימושים בהם בהתאם למותר בתכנית המרתפים המאושרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בין הבניין ההיסטורי והמבנה החדש יישמר רווח בגובה שתי קומות לפחות, באמצעות קומות חלקיות במבנה החדש.</p> <p>2. בקומת הקרקע יתאפשר שטח פנוי מבינוי על מנת לשמור על אוורור של הקומה וליצירת רצף חללי ומעבר רגלי בין המבנה הקיים למבנה החדש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>כיכר עירונית אשר תותר בה הקמת של שטחי גינון , ישיבה וצל, מקומות ישיבה עבור המסחר הסמוך, שטחים לפיתוח נוי, מערכות תשתית תת קרקעיות כולל הסדרת ניקוז.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תוכן תכנית פיתוח שטח לאישור וועדה מקומית , אשר תכלול בין היתר גינון , שילוב עצים קיימים לשימור, הצללות והתאמת הפיתוח למבנה המיועד לשימור ולשטח המסחר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

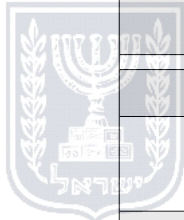


תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4.2	שטח ציבורי פתוח
	בתחומו.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. בתחום הדרך יתאפשר שביל אופניים ונטיעות, כמו כן יותרו שימושים לטובת קווי ומתקני תשתית.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד (2)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
							460 (2)					8250	24125 (1)		1	מגורים	דזור מיוחד		
												80	200		1	מסחר	דזור מיוחד		
												480	1200		1	תעסוקה	דזור מיוחד		
6.5 (9)	5	5 (8)	5	(7)	30 (6)	100 (5)	460	586	34335	(4)	0	(3) 8810	25525	5856	סה"כ	1		דזור מיוחד	

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:

- (1) השטח העיקרי כולל כ- 3425 מ"ר שטחים משותפים לדיירי המבנה ו 2300 מ"ר עבור מרפסות.
- (2) כולל 169 יחידות הדזור המאושרות.
- (3) שטחי השרות כוללים שטחי ממ"קים.
- (4) שטחי המרתפים יהיו ללא שינוי מהמותר בתכניות עירוניות למרתפים..
- (5) גובה המבנה 100 מ' מעל מפלס 0.0 כולל מתקנים טכניים והנדסיים..
- (6) 30 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג.
- (7) מספר קומות המרתף יהיה ללא שינוי מהמותר בתכניות עירוניות למרתפים.
- (8) 5 מ' קדמי לרח' בצנלסון כמסומן בתשריט.
- (9) קדמי לרח' יוספטל- 6.5 - 12 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

א. הבטחת רישום זיקת הנאה להולכי רגל לאורך רחוב יוספטל.

ב. התחייבות להקמת חברת ניהול ותחזוקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים ומערכות ניהול הנגר.

ג. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.6 להלן.

ד. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי הוועדה המקומית,

בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ה. היתר הבניה יכלול הנחיות הוועדה המקומית, לאחר החלטת ועדת השימור העירונית, לשיפוץ המבנה לשימור.

ו. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

ז. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.

ח. על הבניין בתכנית לעמוד בדרוג אנרגטי B לפחות לפי תקן 5282, דוח תרמי מאשר עמידה בתקן יוגש כתנאי למתן היתר בניה.

ט. 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.

י. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על-ידי הוועדה המקומית הכוללת:

1. תכנון פיתוח למדרכות ולכיכר מרכזית אשר יבוצעו על ידי אדר' פיתוח בהתייעצות עם הידרולוג בכדי להטמיע אלמנטים מחלחלים ואמצעי השהייה שישתלבו נופית בפיתוח,

2. תכנית הנדסית מפורטת לפתרונות ניהול הנגר ומאגרי ההשהיה והחלחול באופן שתשתלב בפיתוח האדריכלי-נופי.

3. תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיו"ב.

4. התייחסות לגינון, שילוב עצים קיימים לשימור הצללות והתאמת הפיתוח למבנה המיועד לשימור ולשטח המסחר בתחומו, בשטח השצ"פ, הבניין החדש הקיים לשימור כולל הסרת מפגעים כולל פירוט הפעולות הנדרשות לביצוע כתנאי למתן תעודת גמר לבניין החדש.

יא. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס.

יב. עצים בוגרים- הבקשה להיתר תכלול סימון העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציור מינם.

בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.

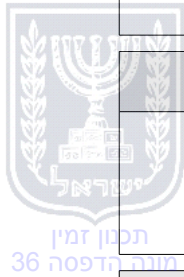
יג. תנאים למתן היתר בניה בעניין השימור - כמפורט בסעיף 6.14

יד. תנאי למיגון קרינת אלמ"ג כמפורט בסעיף 6.8 ס"ק ד.

טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה לרבות תאום עם נת"ע.

טז. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר.

יז. אישור תיק תיעוד מפורט בוועדת השימור טרם מתן היתרי הבניה.



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.2
<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p> <p>ב. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת מבנה המגורים ומבנה המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברת ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לעניין זה.</p> <p>חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים.</p> <p>ג. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ד. קבלת אישור עמידה בדרוג אנרגטי B לפחות לפי תקן 5282, דוח תרמי.</p> <p>ה. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה.</p> <p>ו. ביצוע בפועל של תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ז. תנאי לקבלת אישור איכלוס למבנה יהיה שימור מלא בפועל של המבנה על פי ההיתר.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.3
<p>1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית בת ים.</p> <p>2. השטח לזיקת הנאה יירשם בלשכת הרישום למקרקעין.</p>	
היטל השבחה	6.4
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	
הוראות בינוי	6.5
<p>א. התייחסות ל"חזית חמישית" "יחויב פתרון לפיתוח גג המבנה הקיים הנצפה מהמגדל.</p> <p>ב. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>ג. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ושבילי אופניים יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p> <p>ד. התכנון יכלול אלמנטים לטיפול במפגעים מבתי אוכל המתוכננים בחזית המסחרית.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.6
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>4. גובה התכנית המאושר מהווה המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p>	

<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.6</p>
<p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנה יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר. 6. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תקן החניה לרכב יהיה בהתאם למספר המיינמלי הנדרש על פי התקן התקף ומספר מקומות החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל היותר על פי התקן התקף. ב. יינתנו פתרונות למתקני אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקנים וההנחיות. ג. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. ד. רחבות לרכב לכיבוי אש תהיינה בתחום המגרש. ה. לא תותר כניסה עם רכב לחזית המסחר. חניה לרכב תפעולי תהיה בתחום המגרש בלבד. ו. נספח התנועה יהיה מחייב רק לעניין הכניסה לכלי רכב מרחוב צנלסון בלבד וכניסת חירום, אם תידרש, מרחוב יוספטל.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. בניה משמרת מים: 1. עקרונות לבניה משמרת נגר יהיו בהתאם להמלצות נספח ניהול מי נגר המצורף לתכנית זו. 2. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט. ב. פינוי אשפה: 1. כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין. 2. תכנון חדרי אשפה יבוצע בהתאם למסמך מדיניות לאצירת פסולת עירוני. ג. בניה ירוקה: 1. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה). 2. 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. 3. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282, דוח תרמי המאשר עמידה בתקן יוגש כתנאי למתן היתר בניה. ד. קרינה אלמ"ג: תכנון לוחות החשמל ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מירביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה המגנטי כתלות במשך החשיפה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד בעניין עמידה בהנחיות המשרד להג"ס התקפות לאותה עת. ה. שפכים: איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים</p>	



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. התכנית החלה באזור רגישות א' לפי תמ"א 34 / ב / 4.</p> <p>2. יש לשמור על תכסית קרקע פנויה של לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומה. ניתן יהיה להשאיר פחות מ- 15% שטחים חדירים ע"י שימוש באמצעים מגבירי חלחול (קידוחי החדרה, תעלות החדרה, אזורי גינון להשהיה וחלחול) ואמצעים לאיגום של נפח המים הראשוני אשר יתוכננו ע"י הידרולוג ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>3. פתרון הטיפול במי הנגר הנוצר בתחום התכנית הינו באמצעות הפנייה של מי הנגר אל שטחים מגוננים, שטחי ריצוף מחלחל ואל מתקני השהיה וקידוחי החדרה לתת הקרקע.</p> <p>4. מי הנגר הנוצרים על גבי הגגות והמרפסות, השבילים והחניות יופנו לעבר שני אזורי איגום וחלחול בדרום מזרח ובצפון מערב האתר. באזורים בהם במבנה גובל בשטחים מגוננים, יש להפנות את הצמ"גים לאזורים המגוננים וע"י שיפועים מתאימים לעבר אזורי האיגום והחלחול.</p> <p>5. השטחים המגוננים יתוכננו במפלס נמוך בכ- 10 ס"מ מהשבילים, החניות והמסעות בכדי שההות את מי הנגר.</p> <p>6. בריצוף מחלחל תיושם שכבת אוגר בעומק של כ 0.6 מ' ובעלת חומר גרנולרי בעל פורוזיביות של כ- 30%. שטחים אלו ישמשו כשכבת אוגר ראשוני.</p> <p>7. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.</p> <p>8. מערכות הניקוז והתעול יתוכננו, ככל האפשר, בהתחשבות הטופוגרפיה ובהתאם לשיפועי האתר.</p> <p>9. יוקמו 2 מאגרי השהיה בנפח של לפחות 50 מ"ק לפחות כל אחד. מרחק מאגרי השהיה וקידוחי החדרה מהמבנים יקבע בהתייעצות עם יועץ קרקע, קונסטרוקטור ויועץ איטום.</p> <p>10. קידוחי החדרה ימוקמו בתוך המאגרים לצורך חלחול המים לתת הקרקע.</p> <p>11. ההחדרה בקידוחים תחל לפחות 4 מ' מתחת לרום תחתית המרתפים.</p> <p>12. רום גלישת עודפים של מאגר השהיה וקידוחי החדרה יקבעו בהתאם לרום ה- 0.00 של המבנה.</p> <p>13. הצמ"גים יופנו (ככל הניתן) לשטחים המגוננים מחלחלים ולא לשטחים אטומים כדוגמת חניות.</p> <p>14. רק עודפי מי נגר באירועי קיצון, בהתאם להנחיות נספח ניהול מי נגר המצורף לתכנית זו, ינוקזו / יוגלשו למערכת הניקוז.</p> <p>15. באחריות חברת הניהול לקבוע נוהלי תחזוקה למתקנים ולמאגרים בהתייעצות עם ההידרולוג ומתכנן האינסטלציה.</p>	<p>6.9</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>1. היתר הבניה יציג פתרון לעודפי העפר ופסולת בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר שבהם.</p> <p>2. להיתר הבניה הנוגע לעודפי עפר בכמות העולה על 50,000 מ"ק תצורף תכנית לניהול אתר שתכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע של חומרים אל ומחוץ לפרויקט, שימוש באתרי ויסות זמניים וכדומה. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.</p>	<p>6.10</p>



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>3. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש , נדרש אישור רשות המים .</p>	
<p>מיגון אקוסטי</p>	<p>6.11</p>
<p>מערכות אלקטרו מכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו מפגעי רעש/ רעידות. לעת הוצאת היתרי בניה יוגש מסמך אקוסטי להיבטים אלו.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית , כולל חשמל , תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב ומים , גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות. ב. חשמל : 1. מיקום התוואים להעברת קווי החשמל , כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות יתואמו עם החברה המספקת חשמל. 2. תותר הקמת תחנת השנאה ותחנת משנה סגורה , תת קרקעית בהתאם לסעיף 4.1.2. ס"ק ג'. מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתאום עם נחברה המספקת חשמל. 3. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים. 4. היתר הבניה יינתן בהתאם למרחק ההשפעה מקו מתח ומתקני חשמל והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי חשמל ושימושי קרקע רגישים . ובתאום עם החברה המספקת חשמל . 5. תנאי למתן היתר בניה תהיה קבלת חו"ד מהחברה המספקת חשמל לעניין : - שילוב חדרי שנאים ו/ או חדר מיתוג בבניה המתוכננת - פרטי קווי חשמל עליים ותת קרקעיים באזור הבניה המתוכננת. - הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ג. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי (עליים או תת קרקעיים) יותרו ביעודים ומיקומים הבאים במידת האפשר ע"פ סדר העדיפויות כדלקמן : -בתחום מערכות תשתית ודרכים כולל מדרכות . -בתחום מגרשי הייעודים השונים לרבות שטח הפרטי הפתוח . 2. כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם למפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת הגז. 3. לא יינתן היתר בניה לשימושי המגורים המסחר והתעסוקה בקרבת מתקני גז טבעי קיימים ומאושרים , אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם .</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/ להעתיק עצים בוגרים ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות. ג. בתחום התכנית ינטעו עצים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו ע"י מחלקת גנים ונוף. ד. כל עבודות בקרבת עצים בוגרים תחייב הגנת העצים לשימור מפני פגיעה, בלוי פיקוח אגרונום מקצועי שיבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות הבניה,</p>	



6.13	שמירה על עצים בוגרים
	העתקת העצים לפי מפרט מקצועי .

6.14	שימור
	<p>א. תנאים כללים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תיק תיעוד מפורט ואישורו בוועדת השימור המקומית. 2. תיאסר הריסת המבנה לשימור וחלקים מקוריים ממנו. פירוקים והריסות במבנה הקיים יאושרו על בסיס תיק התיעוד המפורט על ידי ועדת השימור המקומית. 3. כל פעולה ו/או בקשה להיתר במגרש תובא לאישור ועדת השימור העירונית. 4. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לנושאים הבאים : פרטי שימור מחייבים על בסיס תיק תיעוד מפורט, הצגת מעברים ורטיקליים ופתרונות להסדרת מערכות נדרשות במבנה, מפרט שימור הכולל את הפעולות הנדרשות לשיקום המבנה המקורי בהתאם לעקרונות לשימור המבנה ועל פי חוק התכנון והבניה. 5. כל תכנון או עבודות במבנה יבטיחו את שלמות המבנה לשימור, תוך ביצוע כלל הפעולות הנדרשות לשם מניעת פגיעה במבנה, לשם שיקומו ולשם תחזוקתו לאורך זמן. 6. כל פיתוח ובינוי במגרש ילווה באדריכל שימור. <p>ב. הנחיות שימור :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש להסיר מפגעים, סגירות מאוחרות ומערכות חיצוניות מכל חזיתות המבנה לשימור. 2. כל פעולה, שיקום ותחזוקה של המבנה לשימור תעשה בחומרים המקוריים במבנה, תוך שמירה מרבית על החומר הקיים ו/או בחומרים שיאושרו ע"י ועדת השימור. 3. לא תאושר התקנת מערכות ומעברים ורטיקאליים בחזיתות המבנה. 4. המרחבים המוגנים הקומתיים ימוקמו באופן שיצמצם את הפגיעה באופי החלל הפנימי בתוך המבנה הקיים, בדגש על קומת הקרקע. 5. ככל הניתן תמוקסם נראות המבנה לשימור מרחוב יוספטל, במבט מכיוון מזרח. 6. הבניה החדשה תהיה במנותק מהמבנים הקיימים ובחיבור פרקי בלבד. 7. יוותר מרווח של 2 קומות בין המבנה החדש למבנה לשימור הקיים.

6.15	הנחיות מיוחדות
	הדיור במבנה יהיה בבעלות או ניהול אחוד ותרשם הערת אזהרה בעניין זה.

6.16	סטיה ניכרת
	צרוף שטח המרפסות לשטח יחידות הדיור יהווה סטייה ניכרת.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

	תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.
--	--------------------------------