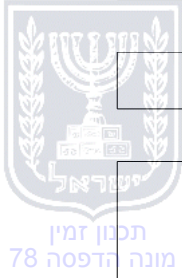


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0444448

בי/631 - מתחמי הקוממיות והמלאכה, בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2018

לאשר את התוכנית

08/06/2021

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

תכנית זו נועדה לאפשר הקמת מוקד תעסוקה, מסחר ומגורים בדרום רובע התעסוקה של בת ים, בצומת רח' הקוממיות ובגין, ובמקביל נועדה לאפשר הקמת שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים במרכז רובע התעסוקה המתחדש של העיר.

מוקד התעסוקה, המסחר והמגורים נסמך על מערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים: המוקד מצוי על תחנת רק"ל (הקו האדום), על מסוף קצה של אוטובוסים וסמוך לתחנת רכבת "קוממיות" ולמחלף קוממיות על כביש מס' 20. נפחי הבנייה והשימושים המעורבים מתבססים על סמיכותו של המוקד למערכות הסעת המונים ונגישותו לצירי תנועה ראשיים.

היקפי הבנייה הם:

53,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה.

6,000 מ"ר עיקרי למסחר.

500 יח"ד מתוכן 30% עבור דיור מיוחד כגון דיור מוגן, דיור להשכרה, מעונות סטודנטים וכיוב'.

שטחי המסחר יוצרים חזיתות מסחריות רציפות ופעילות כלפי הרחובות הראשיים, בגין וקוממיות. גובה הבנייה מגיע עד 43 קומות.

בנוסף על השימושים שהוזכרו, התכנית מקצה שטח לטובת תחמ"ש (תחנת משנה) של חברת החשמל, דרכים חדשות ושטחים ציבוריים.

יצוין שבשטח המתוכנן עבור המוקד המשולב פועל כיום קאנטרי קלאב עירוני וכן מגרשי טניס פעילים.

מוקד מבני הציבור, שמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ממוקם במרכז רובע התעסוקה. התכנית מקצה במוקד זה שטח של כ-10 ד' לטובת מבני ציבור, מתקני ספורט ונופש ושטחים פתוחים, במקום שטחי מלאכה ותעסוקה קיימים.

על מנת להבטיח רמת שירות עירונית בתחום הספורט והנופש, התכנית קובעת שהריסת הקאנטרי הקיים תותנה בהוצאת היתר בנייה לבריכת שחייה עירונית חדשה וכי הריסת מגרשי הטניס הקיימים תותנה בהוצאת היתר בנייה למגרשי טניס חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/631 - מתחמי הקוממיות והמלאכה, בת ים
מספר התכנית	מספר התכנית	502-0444448
שטח התכנית	שטח התכנית	61.352 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176351
קואורדינאטה Y	657665

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם צפוני- משני צידיו של רחוב המלאכה  
מתחם דרומי- מצפון-רחוב הקוממיות, ממערב- רחוב מנחם בגין

### 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
	1	דרך מנחם בגין	בת ים
	12א	המלאכה	בת ים
	12ב	המלאכה	בת ים
	1	המלאכה	בת ים
	8	המלאכה	בת ים
	5	המלאכה	בת ים
	11	המלאכה	בת ים
	3	המלאכה	בת ים
	7	המלאכה	בת ים
	9	המלאכה	בת ים
		הקוממיות	בת ים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
134	128	חלק	מוסדר	7122
32, 37	33-36, 42, 84	חלק	מוסדר	7129

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
960, 481, 360, 260	בי/450 4



מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2	בי/520
400	בי/מק/286/ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תתל/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	6113	4054	29/07/2010
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
בי/ 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי/ 400	החלפה		4508	2829	30/03/1997
בי/ 400 / 1	החלפה		4871	3247	11/04/2000
בי/ 400 / 2	החלפה		5003	3329	17/07/2001
בי/ 400 / 3	החלפה		5237	339	16/11/2003
בי/ 400 / 4	החלפה		5640	1973	13/03/2007
בי/ 400 / 5	החלפה		6193	2217	26/01/2011
בי/ 450 / 4	החלפה		6851	7240	03/08/2014
בי/ 520	החלפה		6734	3106	13/01/2014
בי/ מק/ 286 / ב	החלפה		5835	4122	24/07/2008
502-0275826	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0275826 ממשיכות לחול.	7167	1959	16/12/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 286	החלפה		2710		04/05/1981



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עדו אלונים			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 56 10/04/2018	עדו אלונים	10/04/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 1/2 מתחם הקוממיות	09: 42 24/03/2019	עדו אלונים	21/03/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 2/2 מתחם המלאכה	09: 43 24/03/2019	עדו אלונים	21/03/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תשתיות אנרגיה ופיתוח	09: 46 24/03/2019	עדו אלונים	21/03/2019		1: 500	רקע	תשתיות
לא	תנועה- מתחם הקוממיות	19: 06 20/05/2019	ליאור בר	20/05/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תנועה- מתחם המלאכה	12: 21 03/06/2019	ליאור בר	03/06/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים	12: 58 18/04/2018	יונתן קופלוביץ	18/04/2018	1	1: 1000	רקע	מים
לא	נספח מים פרשה טכנית	13: 02 18/04/2018	יונתן קופלוביץ	18/04/2018	6		רקע	מים
לא	נספח ביוב	13: 03 18/04/2018	יונתן קופלוביץ	18/04/2018	1	1: 1000	רקע	ביוב
לא	נספח ביוב פרשה טכנית	13: 04 18/04/2018	יונתן קופלוביץ	18/04/2018	7		רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז	12: 13 18/03/2018	אלעזר במברגר	15/03/2018	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז פרשה טכנית	12: 15 18/03/2018	אלעזר במברגר	31/01/2018	30		מנחה	ניקוז
לא	נספח סביבתי	16: 09 21/03/2018	הילה אורן	21/03/2018	97		רקע	איכות הסביבה
לא	סקר עצים- מתחם הקוממיות	16: 02 21/03/2018	עודד יפה	21/03/2018	31		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- מתחם המלאכה	16: 04 21/03/2018	עודד יפה	21/03/2018	12		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סימון סקר עצים מתחמי הקוממיות והמלאכה	09: 48 24/03/2019	עודד יפה	21/03/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

**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	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	בחור אליהו	4	0722203555		ido@al- goor.co.il
	מודד	יאיר דוידובסקי	547	י. דוידובסקי אחזקות	הוד השרון	דפנה	8	09-7676772	09-7674406	office.ydls@ gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	הילה אורן			פתח תקוה	(1)		03-7503643	03-7503660	hila@ethos- group.co.il



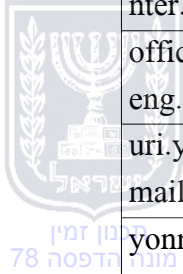
תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס הידרולוג	מהנדס	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי ) (2	141	03-6356858	03-5340854	hydromod@i nter.net.il
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	ליאור בר	102632	אור מהנדסים	אור יהודה	(3		03-5336777		office@or- eng.co.il
	אגרונום	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(4		08-9365873	08-9363860	uri.yaffe@g mail.com
מהנדס מים	מהנדס	יונתן קופלוביץ	1	יונתן קופלוביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	(5		08-9455265	08-9491866	yonnyk@yon nyk.com

- (1) כתובת : אלכסנדר ינאי 3.  
 (2) כתובת : קיראון.  
 (3) כתובת : משה אביב 1/5.  
 (4) כתובת : ת.ד 2049.  
 (5) כתובת : מנוחה ונחלה 33.



**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
מתחם המלאכה	מתחם תכנון צפוני בשטח של כ-14 ד'. הכולל את רחוב המלאכה, גובל ממזרח ברחוב קנמון אהוד וממערב ברחוב אורט ישראל.
מתחם הקוממיות	מתחם תכנון דרומי בשטח של כ-48 ד'. גובל מצפון ברחוב הקוממיות וממערב ברחוב מנחם בגין.

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**

פיתוח מתחמי הקוממיות והמלאכה בהתאם למדיניות הכוללת לרובע העסקים של העיר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת היעודים הבאים במתחם המלאכה: "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת".
2. קביעת היעודים הבאים מתחם הקוממיות: "מגורים ד", "תעסוקה", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים", "מתקנים הנדסיים", "דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "חניון".
3. קביעת זכויות בנייה במתחם המלאכה עבור מבני ציבור.
4. קביעת זכויות בנייה במתחם הקוממיות עבור 500 יח"ד, מסחר ותעסוקה, עבור מבני ציבור, מתקנים הנדסיים ומסחר כשימוש נלווה לשימושי התחמ"ש לכיוון רח' הקוממיות.
5. קביעת גובה בנייה עד 43 קומות מקומת הקרקע לבנייני המגורים, עד 38 קומות מקומת הקרקע בבנייני התעסוקה, עד 9 קומות מקומת הקרקע במבני ציבור ועד 4 קומות מקומת הקרקע במתקנים הנדסיים.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת התכלות לתכנית.



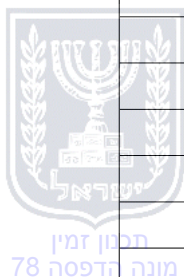
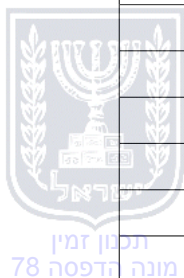
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
תעסוקה	200
מתקנים הנדסיים	600
מבנים ומוסדות ציבור	503, 502
שטח ציבורי פתוח	504
דרך מאושרת	801, 800
דרך מוצעת	705 - 700
חניון	900
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	801
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	801, 800
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	701, 700
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	503
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	600
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	700
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	503, 502
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	801
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	700
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	502
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	600
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	801
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	700
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	502
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעסוקה	200
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	800
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	705, 703, 702
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	503
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 500
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	700
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	200
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	תעסוקה	200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	801, 800
מבנה להריסה	דרך מוצעת	705, 703 - 700
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	503, 502
מבנה להריסה	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	600
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	504
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 500
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601
מבנה להריסה	תעסוקה	200
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	801
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	700
קו ביוב מאסף	מבנים ומוסדות ציבור	502
קו ביוב מאסף	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601



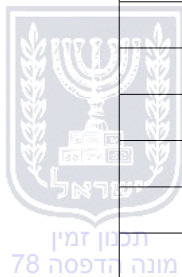
### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	10,062	16.40
דרך	12,292	20.04
מבנים ומוסדות ציבור	22,030	35.91
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6,123	9.98
מתקנים הנדסיים	8,125	13.25
ספורט ונופש	2,543	4.15
שטח ציבורי פתוח	170	0.28
<b>סה"כ</b>	<b>61,345</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,739.05	15.88
דרך מוצעת	9,223.72	15.04
חניון	723.32	1.18
מבנים ומוסדות ציבור	8,521.52	13.89
מגורים די	7,362.92	12
מתקנים הנדסיים	4,109.94	6.70
שטח ציבורי פתוח	2,198.17	3.58
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,462.1	15.42
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	3,355.16	5.47
תעסוקה	6,649.26	10.84
<b>סה"כ</b>	<b>61,345.14</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. השימושים המותרים בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה: מסחר, אחסנה למסחר, מבואה למבנה המגורים, מתקני עזר לשימוש דיירי המבנה כגון חלל פעילות משותף, מחסן משותף וחניית אופניים ועגלות, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המסחר. לא יאושרו מגורים בקומות המסחר.</p> <p>2. השימושים בקומות שמעל קומות המסחר: מגורים, שטחים משותפים לדיירים כגון חלל פעילות משותף, חדרי כושר, בריכת שחיה, מועדון, מחסן משותף, חניית אופניים ועגלות, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p> <p>3. לפחות 30% מתוך השטחים למגורים יהיו ל"דיור מיוחד" בניהול אחד ובבעלות אחודה באחת או יותר מהאפשרויות הבאות:</p> <p>א. דיור מוגן (כמשמעותו בחוק הדיור המוגן התשס"ב - 2012)</p> <p>ב. מעונות סטודנטים (לסטודנטים הרשומים למוסדות לימוד המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה)</p> <p>ג. דיור להשכרה.</p> <p>באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה לקבוע בכל אחת מהתכליות הנ"ל שטח קטן יותר של יחיד ומספרן יגדל בהתאם, בתנאי עדכון הפרוגרמה לצרכי ציבור.</p> <p>4. בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>5. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקני אשפה, למסחר, חצרות שרות לתפעול ואספקה של כל שימושי הקרקע.</p> <p>6. מפלס הגג של קומת המסחר ירוצף ויותר לשימוש מרפסת לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. השטחים המשותפים לדיירי הבניין ומחסנים דירתיים ירשמו בלשכת רישום מקרקעין. השטחים המשותפים ו/או מחסני הדירות יימנו על מניין שטחי השירות המותרים. חדרי אשפה, פריקה וטעינה וחללים טכניים נוספים, רכב תפעולי מכל סוג, יהיו בתת הקרקע.</p> <p>2. מחסנים למגורים יותרו בקומות המרתף בלבד ויוצמדו לשימושים התואמים.</p> <p>3. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6.0 מ' ברוטו.</p> <p>4. חללים טכניים כגון חדר אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות ייבנו במסגרת תכנית המבנה בלבד (מלבד צובר גז) באופן מוצנע כלפי המרחב הציבורי.</p> <p>5. לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות בשטח של 75-80 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי ממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</p> <p>6. לא יותרו גדרות בתחום המגרש, למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או ביטחון.</p> <p>7. המרווח בין קו הבניין לחזית קומת המסחר יהיה חלק ממערך השטחים הפתוחים לציבור. המרווח יקורה ע"י קומת המסחר העליונה כמתואר בנספח הבינוי המנחה של תכנית זו.</p> <p>8. בין רח' הקוממיות ורח' מנחם בגין תפותח רחבה ציבורית הפתוחה לציבור ששטחה לא יפחת מ-800 מ"ר בין גבול זכות הדרך לקומת הקרקע של המבנים המגדירים את הרחבה. כל הדפנות</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>הבנויות של הרחבה יכללו חזית מסחרית.</p> <p>9. יותרו שטחי תפעול בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית.</p> <p>10. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומות המסחר לא יעלה על 7.0 מ' ברוטו.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>חזיתות הפונות לרחובות הקוממיות ודרך מנחם בגין יחוייבו בחזית מסחרית פעילה, לרבות בתי קפה ומסעדות, ובלבד שלא יהיה בבחינת שימוש מטרדי למגורים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש ותת קרקעית. חדרי אשפה, פריקה וטעינה וחללים טכניים נוספים/ רכב תפעולי מכל סוג יהיו בתת הקרקע.</p> <p>2. החנייה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. פתחי אוורור לא יופנו כלפי המרחב הציבורי ויהוו חלק מהמבנה.</p> <p>4. רמפות כניסה/יציאה לחניה יתחילו מקו הבניין הקדמי. אך לא בתחום זיקת ההנאה או בתחום הפתוח לציבור.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. לצורך ניהול נגר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית עיצוב פיתוח ובינוי.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי הגגות בדירות המגורים בקומות המדורגות ישמשו כמרפסות גג בלתי מקורות, להוציא פרגולות ולמעט גג החלל הטכני.</p> <p>2. מתקנים על הגגות- יוסתרו במלואם על ידי מעקות בנויים.</p> <p>3. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי, ישולב שטח פתוח עליו תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור, בשטח שלא יפחת מ- 2,500 מ"ר מתוכם 800 מ"ר לפחות לרחבה פתוחה לציבור בפינת רח' הקוממיות ומנחם בגין. צורתה הסופית של רחבה זו, תיקבע בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי בעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>2. בתחום המסומן ב"זיקת הנאה למעבר רגלי" תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה מעל הקרקע למעט מצללות ומתקני גן.</p> <p>השטחים הפתוחים בקומת הקרקע שבין מישור קירות המבנים לבין קו המגרש : לרח' הקוממיות, לרח' מנחם בגין, לדרך מס' 4 ומס' 5, ירשמו כזיקת הנאה.</p>
ז	<p><b>איכות הסביבה</b></p>







4.1	מגורים ד'
	<p>הוראות סביבתיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תישמר הפרדה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות מבני המגורים.</li> <li>2. תתוכנן כניסה נפרדת לאגפי המסחר ולאגף המגורים. בנוסף, עבור כל אגף מסחרי במבנה תתוכנן כניסה מאזור פריקה וטעינה.</li> <li>3. לא תתאפשר מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפות שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</li> <li>4. פריקה וטעינה למסחר הגובל באזור מגורים תתבצע בחניון תת קרקעי.</li> <li>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</li> </ol> <p>אוויר וריחות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. תכנון המבנים ישלב פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</li> <li>7. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</li> <li>8. בגגות כל מבנה יוקצו שטחים להצבת ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל גג המבנה ולא יחרוג מגובה מרבי של 165+ מ' מעל פני הים, כמפורט בסעיף 6.7.</li> <li>9. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.</li> <li>10. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</li> <li>11. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.</li> </ol>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים המותרים בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה: מסחר, אחסנה למסחר, מבואה לקומות המשרדים, חדרי אופניים, מתקני עזר לשימוש עובדי המשרדים, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המסחר.</li> <li>2. בכל קומות המבנה יותרו שימושים למשרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, שטחים טכניים והנדסיים.</li> <li>3. תותר המרת שטחי תעסוקה למלונאות, בכפוף לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</li> <li>4. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון.</li> <li>5. בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</li> <li>6. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים, חדרי אשפה, מתקני אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר, חצרות שרות לתפעול ואספקה של כל שימושי הקרקע.</li> <li>7. בקומות הגג שמעל קומות המסחר יותרו שימושים לרווחת המשתמשים במתחם.</li> </ol>
4.2.2	הוראות

4.2	תעסוקה
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. השטחים המשותפים יימנו על מניין שטחי השירות המותרים. חדרי אשפה, פריקה וטעינה וחללים טכניים נוספים, רכב תפעולי מכל סוג, יהיו בתת הקרקע.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6.0 מ' ברוטו.</p> <p>3. חללים טכניים כגון חדר אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות ייבנו במסגרת תכנית המבנה בלבד (מלבד צובר גז) באופן מוצנע כלפי המרחב הציבורי.</p> <p>4. לא יותרו גדרות בתחום המגרש, למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או ביטחון.</p> <p>5. המרווח בין קו הבניין לחזית קומת המסחר יהיה חלק ממערך השטחים הפתוחים לציבור. מונה הדפסה 78 תכנון זמין</p> <p>6. יותרו שטחי תפעול בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית.</p> <p>7. גובה קומות המסחר לא יעלה על 7.0 מ' ברוטו, וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 4 מ' ברוטו.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>החזיתות הפונות לרחוב הקוממיות יחוייבו בחזית מסחרית פעילה, לרבות בתי קפה ומסעדות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש ותת קרקעית. חדרי אשפה, פריקה וטעינה וחללים טכניים נוספים/ רכב תפעולי מכל סוג יהיו בתת הקרקע.</p> <p>2. החנייה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. פתחי אוורור לא יופנו כלפי המרחב הציבורי ויהוו חלק מהמבנה.</p> <p>4. רמפות כניסה/יציאה לחניה יתחילו מקו הבניין הקדמי. אך לא בתחום זיקת ההנאה או בתחום הפתוח לציבור.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. לצורך ניהול נגר יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית עיצוב פיתוח ובינוי.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי גגות בקומות התעסוקה המדורגות ישמשו כמרפסות גג בלתי מקורות, להוציא פרגולות ולמעט גג החלל הטכני.</p> <p>2. מתקנים על הגגות- יוסתרו במלואם על ידי מעקות בנויים.</p> <p>3. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי, ישולב שטח פתוח עליו תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור.</p> <p>2. בתחום המסומן ב"זיקת הנאה למעבר רגלי" תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה מעל הקרקע למעט מצללות ומתקני גן.</p> <p>השטחים הפתוחים בקומת הקרקע שבין מישור קירות המבנים לבין קו המגרש: לרח' הקוממיות, לדרך מס' 4 ומס' 5, ירשמו כזיקת הנאה.</p>

4.2	תעסוקה
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>בתחום המסומן "זיקת הנאה למעבר ברכב" יותר מעבר כלי רכב במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה.</p>
ח	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הוראות סביבתיות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תישמר הפרדה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות שימושי התעסוקה.</li> <li>2. תתוכנן כניסה נפרדת לאגפי המסחר ולאגף התעסוקה. בנוסף, עבור כל אגף מסחרי במבנה תתוכנן כניסה מאזור פריקה וטעינה.</li> <li>3. לא יתאפשר מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפות שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</li> <li>4. פריקה וטעינה למסחר הגובל באזור תעסוקה תתבצע בחניון תת קרקעי.</li> <li>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</li> </ol> <p>אוויר וריחות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. תכנון המבנים יישלב פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</li> <li>7. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</li> <li>8. בגגות כל מבנה יוקצו שטחים להצבת ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל גג המבנה ולא יחרוג מגובה מרבי של +165 מ' מעל פני הים, כמפורט בסעיף 6.7.</li> <li>9. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.</li> <li>10. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</li> <li>11. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.</li> </ol>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שימושים לצרכי חינוך, תרבות, בריכת שחייה, מרכז ספורט, בריאות, מוסדות קהילתיים ומוסדות רווחה, משרדי עירייה, ממשלות וחברות ותאגידים עירוניים, שווקים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, מרכזי סיוע לאזרח, מרכזי סיוע לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, מעונות לסטודנטים, דיור בהישג יד להשכרה כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה-2014.</li> </ol> <p>תינתן העדפה לשימושים ציבוריים כלל עירוניים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתחום הלא מבונה במגרש יותר פיתוח, נטיעות, ודרכי גישה לצרכי נגישות ותפקוד המבנים בלבד.</li> <li>2. לא יותרו גדרות בתחום המגרש, למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או ביטחון. במידה ויידרש</li> </ol>



<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>גידור במבני חינוך, ישמשו ככל הניתן קירות המבנה כגדרות.                  3. הפיתוח במגרש יותאם ויתחבר ככל הניתן למרחב הרחוב.                  4. פיתוח המגרשים יכלול הסדרי תנועה להעלאה והורדה בטיחותיים של משתמשי המבני"צ בהתאם להנחיות וללא פגיעה במרחב הציבורי ומשתמשיו.</p>	
<p align="center"><b>השלמת מגרשים</b></p> <p>תא שטח 502 ביעוד מבנה ציבור המסומן כשטח להשלמה, מיועד עבור האצטדיון העתידי מדרום.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>התחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" והשטחים בקומת הקרקע שבין מישור קירות המבנים לבין קו המגרש ישמשו למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס על הקרקע ותיאסר בהם כל בנייה מעל הקרקע למעט מצללות ומתקני גן.</p>	<p align="center"><b>ג</b></p>
<p align="center"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	
<p>1. אתר תחנת משנה (תחמ"ש) במבנה סגור ו/או משוקעת.                  2. מסחר כשימוש נלווה לכיוון רח' הקוממיות, ככל ולא יפגע בשימוש הראשי ויעמוד במגבלות הסביבתיות הנדרשות.</p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תותר חניה מעל הקרקע לצרכים תפעוליים.                  2. יותר שימוש בחניה תת קרקעית לצרכי תפעול המתקנים ההנדסיים ושימוש עובדיהם.                  3. תותר הקמת מספר מבנים.</p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p> <p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>פיתוח ועיצוב המגרש יבחנו במסגרת תכנית עיצוב פיתוח ובינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b></p>	
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	
<p>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. המגרש יהיה פתוח למעבר ולשימוש הציבור הרחב ויטופל כשטח מגונן.</p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p> <p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	
<p>1. בתחום הייעוד עובר קו מים מתוכנן "קו תחנת שורק לחולון ובת ים" מתוקף תת"ל 36 ומסומן בתשריט בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות.                  2. בתחום חפיפת התכנית עם תת"ל 36 יחולו מגבלות בניה ופיתוח בהתאם לקבוע בתת"ל 36. כל פיתוח בתחום יעשה בתאום עם חברת מקורות.                  3. בתא שטח 602 ניתן יהיה להעביר קווי חשמל 161 ק"ו לצורך הזנת התחמ"ש, כמפורט בנספח תשתיות אנרגיה ופיתוח ובכפוף למסמך סביבתי כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק 4.7.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>



<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.5</b>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>בתחום הייעוד עובר קו ביוב ראשי ומשני של השפד"ן. מגבלות:</p> <p>1. תשמר רצועה ציבורית פנויה מבנייה מכל סוג מעל או מתחת לקרקע, ברוחב של 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו, המיועדת לתחזוקה ולהגנה בפני נזקים.</p> <p>2. בתחום רצועה זו יותר ביצוע תשתיות ציבוריות בלבד, ובתאום מראש עם איגודן.</p>	ג
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.6</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך מאושרת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינות ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות.</p>	4.6.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.6.2
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>רוחב דרכים וקווי בניין כמסומן בתשריט</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכניות עיצוב פיתוח ובינוי.</p> <p>2. פיתוח הדרכים יהיה עפ"י תכניות הסדרי תנועה מפורטות שיאושרו ע"י הגורמים המוסמכים.</p>	ב
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.7</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך מאושרת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינות ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות.</p>	4.7.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.7.2
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. רוחב דרכים וקווי בניין כמסומן בתשריט.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכניות העיצוב פיתוח ובינוי.</p>	ב
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. בתחום הייעוד עובר קו מים מתוכנן "קו תחנת שורק לחולון ובת ים" מתוקף תת"ל 36. הקו מוגדר בתת"ל 36 ברצועת מגבלות בנייה ופיתוח, כמסומן בתשריט ובתכנית זו מסומן כגבול מסדרון תשתיות ת"ק.</p> <p>2. בתחום הייעוד עובר קו ביוב ראשי ומשני של השפד"ן.</p>	ג



<p><b>4.7</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>מגבלות:</p> <p>א. תשמר רצועה ציבורית פנויה מבנייה מכל סוג מעל או מתחת לקרקע, ברוחב של 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו, המיועדת לתחזוקה ולהגנה בפני נזקים.</p> <p>ב. בתחום רצועה זו יותר ביצוע תשתיות ציבוריות בלבד, ובתאום מראש עם איגודן.</p> <p>ג. הכביש המתוכנן מעל קו שפד"ן צריך לקבל אישור קונסטרוקטור, בכדי שהעומסים הסטטיים והדינמיים לא יפגעו בקו.</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>חניון</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p>1. תא שטח 900 בייעוד חניון ישמש להשלמת החניון הקיים ממערב לו לחניון לתחבורה ציבורית.</p> <p>2. בנוסף יותרו שימושי: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינות ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות.</p>
<p><b>4.8.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>תתאפשר הפעלת היסעים וחניית רכבי היסעים מחניון הפרויקט.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הנחיות לנטיעות - מתוך "מסמך מדיניות מחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני":</p> <p>1. מגרשי חניה וחניות:</p> <p>1.1. בחניוני מטע או חניוני חורשה, ינטע לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות. (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>1.2. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככניים.</p> <p>2. נטיעות עצים מעל שימושים בתת הקרקע:</p> <p>היבטים שיש לקחת בחשבון בעת תכנון נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע-</p> <p>2.1. שמירה על עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מ' (ובנפח המוגדר בסעיף בתי גידול ראויים)</p> <p>2.2. תכנון איטום וניקוז בכל פתרון בית גידול מוצע.</p> <p>2.3. תחזוקת בתי גידול במצע מנותק הינה אינטנסיבית.</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p>לא תתאפשר כל בניה למעט ריהוט גן ומצללות, יתאפשרו נטיעות עצים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p>
<p><b>4.9.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הנחיות לנטיעות - מתוך "מסמך מדיניות מחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני":</p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>1.1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 3 שנים, באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



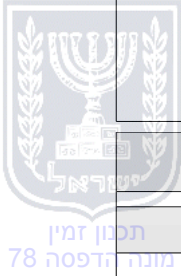
תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



<p><b>4.9</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>1.2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.                  1.3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, מחצית משטחו עדיין יהיה חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>
<p><b>4.10</b></p>	<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.10.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטח המשמש לבניית מוסדות ציבור מעורב עם שטחים פתוחים לציבור:                  שימושים לצרכי חינוך, תרבות, בריכת שחייה, מרכז ספורט, בריאות, מוסדות קהילתיים ומוסדות רווחה, משרדי עירייה, ממשלות וחברות ותאגידים עירוניים, שווקים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, מרכזי סיוע לאזרח, מרכזי סיוע לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, מעונות לסטודנטים, דיור בהישג יד להשכרה כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה-2014.                  תינתן העדפה לשימושים ציבוריים כלל עירוניים.                  2. יותר המשך שימושים קיימים כדין וזאת עד להוצאת היתר בנייה ראשון לפי תכנית זו בתא שטח 500.</p>
<p><b>4.10.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתחום השטח הציבורי הבנוי בתאי שטח 500 או 501 (מתחם המלאכה) יותר שטח רציף פתוח לציבור ומפותח כשצ"פ, בהיקף של 1.5 ד' לכל הפחות. מיקומו יקבע בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי שתאושר על-ידי הועדה המקומית טרם הגשת בקשה להיתר בנייה.                  2. לא תותר הקמת גדרות בין מבני מוסדות הציבור לשטחים הפתוחים, למעט מוסדות ציבור החייבים להיות מגודרים כגון בתי ספר וגני ילדים, במבנים אלו קירות הבניינים החיצוניים ישמשו כגדרות המוסד.                  3. פיתוח המגרשים יכלול הסדרי תנועה להעלאה והורדה בטיחותיים של משתמשי המבני"צ בהתאם להנחיות וללא פגיעה במרחב הציבורי ומשתמשיו.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הנחיות לנטיעות - מתוך "מסמך מדיניות מחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני":</p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>1.1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 3 שנים, באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.                  1.2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.                  1.3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, מחצית משטחו עדיין יהיה חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>2. נטיעות עצים בשב"צ:</p> <p>2.1. בשב"צ בעל שטח לא מבונה, מומלץ לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר.                  2.2. מומלץ להימנע מנטיעה של עצים בעלי גזע קוצני (כוריזיה, אלמוגן וכו'), עצים צופניים, אלרגניים (אורן, ברוש, זית וכדומה) ועצים נפיצים (אקליפטוס).                  3. רחבות עירוניות פתוחות:</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.10
<p>3.1. רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>3.2. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חזיתות הבניינים הפונים למגרשים שכנים יהיו חזיתות ראשיות.</p>	ג
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>תותר הקמת מבני חינוך, בתי ספר, גני ילדים ומוסדות חינוך אחרים בבניה גבוהה עד 9 קומות על-פי הנחיות משרד החינוך לבניית מוסדות חינוך גבוהים.</p>	ד
<p><b>גגות</b></p> <p>על כל גגות המבנים הגדולים -500 מ"ר שבמוסדות הציבור יותקנו מערכות סולריות.</p>	ה
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>התחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה מעל הקרקע, למעט מצללות ומתקני גן.</p>	ו





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)				350 (3)	50		54250 (2)	19250	35000 (1)	7351	100	מגורים	ד' מגורים		
(4)	(4)	(4)	(4)				150			23250	8250	15000 (5)	7351	100	דיוור מיוחד	ד' מגורים		
(4)	(4)	(4)	(4)					50		4000	1500	2500	7351	100	מסחר	ד' מגורים		
(4)	(4)	(4)	(4)					85		31241			7351	100	חניון	ד' מגורים		
(4)	(4)	(4)	(4)	6 (8)	43 (7)	153 (6)	500	50	1533	112741	31241	29000	52500	7351	100	סך הכל	ד' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)					50		77865		24165 (9)	6362	200	תעסוקה	תעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)					50		5600		2100	6362	200	מסחר	תעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)					85		27038			6362	200	חניון	תעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)	6 (8)	38 (10)	151 (6)		50	2361	150203	66738	26265	57200	6362	200	סך הכל	תעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	6 (8)	9	38 (11)		50	810	60829	25221	5934	29674	7507	500		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	6 (8)	9	38 (11)		50	820	18845	7813	1838	9194	2298	501		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	6 (8)	9	38 (12)		50	587	23536	9758	2296	11482	4012	503		מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	18 (14)		70	270	11100	5600	1000	4500 (13)	4109	600		מתקנים הנדסיים	

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) מתוכם 4,200 מ"ר למרפסות בלבד. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי מגורים לשטחי דיור מיוחד.

(3) לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות בשטח של 75-80 מ"ר, כולל ממ"ד.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) מתוכם 1,800 מ"ר למרפסות בלבד. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.

(6) גובה מירבי 180 מ' אבסולוטי. רום עליון מכשול דקיק לא יחרוג מגובה מרבי של 165+ מ' מעל פני הים, כמפורט בסעיף 6.7.

(7) 3 קומות מסחר, קומה לשטחים משותפים לדיירים, 37 קומות מגורים ו-2 קומות גגות טכניים. (בנספח בינוי לא כל המבנים מגיעים לגובה זה).

(8) מירבי.

(9) תותר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות בהתאם לאמור בסעיף 4.2.1. ועד 950 חדרי מלון..

(10) 3 קומות מסחר, 33 קומות משרדים ו-2 קומות גגות טכניים.

(בנספח הבינוי לא כל המבנים מגיעים לגובה זה).

(11) גובה מירבי 61.5 מ' אבסולוטי.

(12) גובה מירבי 68 מ' אבסולוטי.

(13) 4000 מ"ר לתחמ"ש + 500 מ"ר למסחר.

(14) גובה מירבי 51 מ' אבסולוטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**6. הוראות נוספות**




**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- 1.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב פיתוח ובינוי למגרש בשלמותו ולזכויות בשלמותן כמפורט בסעיף 6.5 ע"י הוועדה המקומית.
- תכנית עיצוב פיתוח ובינוי תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.
- 1.2. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה מתן היתר בנייה לזכויות התעסוקה במלואן.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- 3.1. תנאי להיתר להריסת הקאנטרי הקיים יהיה הוצאת היתר בנייה למרכז ספורט ונופש, הכולל בריכת שחייה ביעוד קרקע ציבורי, העונה על הצרכים העירוניים של העיר.
- 3.2. הריסת הקאנטרי הקיים תתאפשר ללא התניה זו לטובת הוצאת היתר בנייה עבור תחמ"ש שבתא שטח 600. בתא שטח זה, ניתן להוציא היתר אף טרם הוצאת היתר בנייה למרכז ספורט ונופש, נוכח הצורך המידי בהקמת תחמ"ש לטובת תושבי העיר.
- 3.3. תנאי להיתר להריסת מגרשי הטניס הקיימים יהיה הוצאת היתר בנייה למגרש טניס אחד או יותר, כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם לפרוגרמה העירונית.
4. סביבה:
- 4.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- 4.2. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.
- 4.3. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282.
- 4.4. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
- 4.5. הגשת תכנון למערכות האוויר החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- 4.6. קביעת השימושים במסגרת היתר הבנייה, ייבחן, בין השאר, באמצעות סקר שימושים לשילת מטרדים מבתי עסק, שיאושר על-ידי היחידה הסביבתית בעירייה, ברדיוס של 100 מ' משטח התכנית.
- 4.7. היתר להקמת תחמ"ש בתא שטח 600, יותנה בהכנת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מסקנותיו, ככל שיהיו רלוונטיות, יוטמעו בהיתר הבנייה. מיקום התוואים להעברת תשתית החשמל, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה, יתואם עם החברה המספקת חשמל.
- 4.8. אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר מגרש בשלמותו.
- התכנית ההנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין ספיקות שיא בתדירות אירוע של 1:50 שנה לפחות. יפורטו פתרונות שההיה לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי. המסמך יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>פיקוח ובקרה.</p> <p>4.9. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי תהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>4.10. במידה והתגלה חשש לזיהום קרקע וגזי קרקע- אישור רשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס על תכנית קידוחי החדרת המים.</p> <p>4.11. בתחום התכנית ינטעו עצים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו ע"י מחלקת גנים ונוף. בתי גידול לעצים יהיו בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>4.12. תוכן תשתית למים אפורים בהתאם למדיניות העירייה והנחיות משרד הבריאות בנושא: מונה הדפסה 78</p> <p>5. תנועה וחניה:</p> <p>5.1. תנאי למתן היתר בנייה במסגרת תכנית עיצוב פיתוח ובינוי, יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה, ומערך הדרכים בתכנית לרבות הדרכים הגובלות בתכנית והרחבתן.</p> <p>5.2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום היציאה ממתחם הקוממיות לרחוב מנחם בגין עם נת"ע.</p> <p>5.3. במסגרת התכנון המפורט תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום אופן ההתחברות למסוף האוטובוסים עם נת"ע.</p> <p>5.4. תנאי לקבלת הרשאות דרך לביצוע כבישים 3,4 יהיה תיאום מול חברת החשמל לצורך אישור מעבר תשתיות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>6. חשיפה לקרינת אלמ"ג: תנאי לקבלת היתר איכלוס למבנים שיוקמו בתאי השטח 503 (מבני ציבור) ו-200 (תעסוקה ומסחר), יהיה הצגת בחינת היבטי קרינה מתחנת ההשנאה ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. הצללות: יידוע בניינים הצפויים להיפגע ביכולתם לחמם מים באמצעות דודי השמש עפ"י נהלי העירייה. במידה והבינוי המוצע בבקשה להיתר שונה משמעותית מהבינוי אשר הוצע בזמן ביצוע חוות הדעת לעניין הצללות, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חוות דעת חדשה ועדכנית לעניין הצללות ויידוע הבניינים הנפגעים מחותם הצל של הבינוי המוצע מתוקף תכנית זו ובהתאם למדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>8. פרוק ופינוי אסבסט: תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>9. עצים בוגרים: הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציין מינס. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>10. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת מבני המגורים, השטחים המשותפים, מבני המשרדים, מעברים משותפים, חניונים ותחזוקת ומתקני ניהול הנגר והניקוז.</p> <p>11. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת סלילת הדרך הסמוכה לבית העלמין (דרך מס' 3) על יציבות גדר בית העלמין הכוללת פתרונות הנדסיים מתאימים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה ו/או קווי חלוקת גז טבעי, ככל הנדרש, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, ולרבות תיאום מול בעלי תשתיות ובעל רישיון חלוקת הגז הטבעי המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>13. תיאום ואישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות.</p>	

		<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
		<p>14. תנאי למתן היתר בניה ועבודות פיתוח בתא שטח 601 יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>		<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. 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>2. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>3. בניה משמרת מים:</p> <p>3.1 יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. ובלבד שלפני כל בור חלחול/קידוח החדרה, ושוחת שיקוע יותקן אמצעי סינון.</p> <p>3.2 פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>מי הגגות יוחדרו לתת הקרקע בהתאם לחישוב לפי עצמת גשם בהסתברות שעתית של 1:50 שנה.</p> <p>3.3 פתרונות להחדרת מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום יהיה באישור רשות המים.</p> <p>3.4 בתאי שטח 500-501 הנמצאים בתחום הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזהמות-בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים. במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש.</p> <p>3.5 ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>3.6 תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>3.7 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3.8 מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p> <p>4. פינוי אשפה:</p> <p>4.1 היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון או בקומת הקרקע.</p> <p>כל המתקנים לאצירת אשפה בקומת הקרקע ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.</p> <p>4.2 תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>4.3 התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מיכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים</p>	

	<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.3</b>
	<p>וכדומה.</p> <p>4.4 תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>4.5 יתוכנן מרכז מחזור הכולל לפחות את הזרמים הבאים:</p> <p>נייר, קרטון, בקבוקים, זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת.</p> <p>במידה ויידרש תבוצע הכנה לפינוי אשפה פניאומטי.</p>	
	<b>הוראות בינוי</b>	<b>6.4</b>
	<p>1. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p> <p>2. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראויה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>3. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p>	
	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>	<b>6.5</b>
	<p>1. תוכנה שתי תכניות עיצוב פיתוח ובינוי מפורטות, האחת למרחב מבני הציבור שלאורך רחוב המלאכה והשנייה למתחם המגורים והתעסוקה בדופן רח' הקוממיות ומנחם בגין.</p> <p>שתי התכניות תכלולנה במצורף את כל שטח התכנית ותאושרנה בשלמותן בנפרד ע"י הוועדה המקומית. אישור תכניות עיצוב פיתוח ובינוי למתחם היא תנאי להיתרי בנייה במתחם כמפורט בסעיף 6.1.1.</p> <p>2. תכניות העיצוב פיתוח ובינוי המפורטות למבני המגורים, המסחר, התעסוקה, מבני הציבור ולפיתוח השטחים הפתוחים, תהינה בקנ"מ 1:250 ותכלולנה בין היתר פירוט מיקום המבנים, פירוט ומיקום השטחים המבונים לצרכי ציבור שיוקמו במגרשי המגורים, כניסה וגישה למבנים מהרחוב, פתרון פינוי אשפה, מפלסי כניסה, גישות לרכב פרטי, רכב כיבוי אש ורכב פינוי אשפה, רכב תפעולי, הנחיות לעיצוב הבניינים, חומרי גמר, פיתוח, ניקוז וניהול מי נגר בהתאם להנחיה בסעיף 6.3, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה וכד' הכל כדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>3. תכניות העיצוב פיתוח ובינוי יתאימו 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, פירוט פתחי אוורור מאולץ וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>4. תכניות העיצוב פיתוח ובינוי תכלולנה טרם מתן היתרי ההריסה/בניה, התייחסות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ומיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
	<p>נטיעות והגנה על עצים יהיו בהתאם להנחיות לשמירה/העתקה של עצים בוגרים (בשלב התכנון ובעת עבודות הביצוע):</p> <p>1. התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע וחיתוך שורשים. על פי הנחיות האגרונום המלווה, ובמקרים עליהם יורה יש לבצע חפירות ניסיון במחפרון סילוני על מנת לחשוף שורשים ולקבוע</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>את המרחק האפשרי לעבודות הנדסיות בקרקע.</p> <p>2. כל עבודה בקרבת עצים תחייב הגנת העצים מפני פגיעה בהתאם למפרט לשימור עצים.</p> <p>3. בעת אישור תכנון וביצוע של בינוי בתת הקרקע יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיה לנסיגות בחניון או פתרונות תכנוניים הנדסיים שיאפשרו את המשך קיומם של עצים אלו (דהיינו התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע), חיתוך שורשים בקרבת הגזע יגרום ברוב המקרים לתמותת העץ לאחר מספר שנים מסיום העבודה. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מפרט לשימור עצים (<a href="http://www.moag.gov.il">www.moag.gov.il</a>).</p> <p>4. תכנית שתכלול בתחומה עצים עתיקים במיוחד או ייחודיים, בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית למקום, תידרש לשלב הוראות שימור מחמירות ושילוט הסבר להבלטת חשיבותם על מנת שבשלב היתר הבנייה יוכלו לטפל בעצים, למקם ספספלים תחתיהם, להציב תאורה, לשלט את העצים במידע ולכלול אותם בסקר העצים הארצי.</p> <p>5. העתקת עצים תבוצע על פי נוהל פקיד היערות וברישיון בלבד.</p>
6.7	מגבלות בניה לגובה
	<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה - המגנל"ה ומכשול דקיק, מתחמי רעש מטוסים - מר"מ 1 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. הרום העליון של מכשול דקיק, לרבות ארובות, תרנים, אנטנות לא יחרוג מגובה של +165 מ' מעל פני הים. עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה הגובה המרבי הינו +165 מ' מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. גבול התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. בהתאם לכך, היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א הכוללות חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.</p>
6.8	מרתפים
	<p>1. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שנייה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאפשר על-ידי מהדס העיר.</p> <p>2. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יעלה על 2 מ' מכל חלון ויכללו מסננים.</p>
6.9	דרכים וחניות
	<p>1. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד, למעט חניה עילית בתא שטח 900.</p> <p>2. הסדרי התנועה והחנייה יהיו עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת ע"י הגורמים המוסמכים. בנוסף, יותקנו מקומות חניה לאופניים מעבר לנדרש עפ"י התקן, עבור משתמשי התח"צ והמרחב הציבורי.</p> <p>3. לא תותר כניסה לחניונים או חצרות משק מרחובות הקוממיות ומנחם בגין.</p> <p>4. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.</p>

6.9 דרכים וחניות	6.9
<p>5. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.</p> <p>6. לא תותר הצמדה של חניה, למעט למגורים, ולמעט הצמדה של עד 20% בלבד מהחניות לתעסוקה.</p> <p>יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.</p> <p>מס' החניות לאופנועים יהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>7. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית.</p> <p>8. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. אך לא בתחום זיקת ההנאה או בתחום הפתוח לציבור. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>9. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>10. תישמרנה כניסות מאושרות לרכב למגרשים לאורך רח' המלאכה.</p> <p>11. לא תותר חניה מתחת לרחובות הקוממיות ומנחס בגין.</p>	



תשתיות	6.10
<p>1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות למעט עמודי תאורה ומתקנים סולריים, תחנות השנאה/ חדרי טרנספורמציה אפשר שתהיינה סגורות ו/או משוקעות בתת הקרקע.</p> <p>2. ככל שתידרש הקמת תשתיות נוכח תוספת שימושים מכוח תכנית זו, ימוקמו מתקני התשתית בתת קרקע המגרשים הפרטיים ותוסדר הגישה ברכב אליהם בתחום הגישה לרכב תברואה/חירום/תפעול/אספקה, ללא פגיעה נוספת במרחב הציבורי.</p> <p>3. פסולת:</p> <p>3.1. חדרי האשפה בתחום המבנים יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה).</p> <p>3.2. על כל חדרי האשפה שיוקמו לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של עיריית בת ים לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>3.3. חדרי האשפה יתוכננו באופן מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>3.4. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות ויהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב פיתוח ובינוי ו/או היתרי בנייה.</p> <p>3.5. לא תתאפשר הקמת חדרי אשפה בחזית מסחרית.</p> <p>3.6. בכל דחסני האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>4. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי העתקת וביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר והגורמים הרלוונטיים.</p> <p>5. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>7. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות כמסומן בתשריט תחולנה הוראות תת"ל/36.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח השהייה ושימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p>	



6.11	ניהול מי נגר
	<p>1.ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז יישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>2.שטח פנוי לחלחול הינו שטח ירוק מגונן או שטח מצופה חומר חדיר ושאינן מרתף מתחתיו.</p> <p>3.מערכת הניקוז במתחם תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוננים למעט ניקוז הכבישים שיתבסס בנקודות מסוימות על מערכת תיעול תת קרקעית.</p> <p>4.ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים או בצינור ניקוז קצר מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה / חלחול.</p> <p>5.נגר הנוצר בשטח הפתוח יתועל באמצעות שיפועי השטח בזרימה עילית להשהייה וחלחול טבעי בשטחי השהייה בשטחים המגוננים הפתוחים.</p> <p>6.בכבישי הגישה לחניונים התת קרקעיים, בכניסה לחניונים, תתבצע הגבהה מקומית של 20 ס"מ לפחות בשיפוע מתון ממפלס המדרכה והכביש, בכדי למנוע כניסת נגר אל החניונים מהכבישים הסמוכים (חתך עקרוני בנספח הניקוז, תרשים 3.7). ההגבהה תהיה בתחום המגרש ולא בתחום הדרך או המדרכה.</p> <p>7.עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת תעלות מגוננות בשטח הפתוח ואל שטחי החלחול והחדור המרכזיים, עודפי הנגר יגלשו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>8.יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>9.מי הנגר ינוצלו באופן מיטבי להעשרת מי תהום לפי תמ"א/ב/4 ובהתאם לאמור בנספח ניקוז וניהול מי נגר עילי לתכנית זו.</p> <p>מתחם המלאכה :</p> <p>10.יותרו 15% שטח פנוי לניהול נגר וחלחול.</p> <p>11.בתאי שטח 500-501 הנמצאים בתחום הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות-בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים. במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש.</p> <p>מתחם הקוממיות :</p> <p>12.בתא שטח 601 ביעוד "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים" יהיה שטח לחלחול ב-95% מהשטח.</p> <p>13.בתאי שטח 100 ו-200 יותרו 15% שטחים פנויים לחלחול על ובתת הקרקע.</p> <p>14.במגרשים ביעוד "מבני ציבור"/"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יותרו 25% שטחי חלחול מהיקף המגרש וככל שיידרש יוקטנו שטחי החלחול בתת הקרקע עד ל 15% שטח פנוי מכל בינוי משטח המגרש הכולל.</p>
6.12	ביוב
	<p>1.על פי הצורך, יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות במגרשים, ככל שאינן אפשרות להעביר את התשתיות בשטחים ציבוריים סמוכים.</p> <p>2.תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>3.שדרוג, החלפת והקמת קווי מים יבוצעו לפי דרישת תאגיד המים העירוני.</p> <p>4.יש להישמר מקו שפד"ן הקיים (קוטר " 30) העובר במזרח מתחם הקוממיות וכן לאזור המיועד לתת"ל 36, ולתכנן בהתאם להנחיות המפורטות בנספחים.</p> <p>5.רוחב רצועת תת"ל 36 להנחת קו התפלה עתידי כ- 20 מ' עבור מגבלות בניה (כמפורט בנספחים).</p>



<p style="text-align: right;"><b>6.12</b></p> <p style="text-align: right;"><b>ביוב</b></p> <p>6. רוחב רצועת קו שפד"ן קיים/מתוכנן, לעבודות בתנאים מיוחדים מוגדר כ- 6.5 מ' לפחות מכל צד של ציר הצינור (כמפורט בנספחים) מרחק קו בניין, מרתף או קיר תומך מקו הביוב הראשי חייב להיות לפחות 6.5 מטר מהקו.</p> <p>7. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש ליחידה הסביבתית ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.</p> <p>8. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על החצר התפעולית להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>9. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודות היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>6.13</b></p> <p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p>1. מתקני החשמל יוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</p> <p>2. תחנות שנאים (טרנספורמציה) - תמוקמנה בתת הקרקע או בשיקוע ממפלס הקרקע והכל בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. תוסדר הגישה ברכב אליהם בתחום הגישה לרכב תברואה/חירום/תפעול/אספקה, ללא פגיעה במרחב הציבורי ככל שניתן.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>6.14</b></p> <p style="text-align: right;"><b>אקוסטיקה</b></p> <p>לכל היתר בנייה הניתן מכוח תכנית זו יצורף מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית העירונית בת ים. המסמך יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים:</p> <p>1. מתחם הקוממיות- הערכת מפלסי הרעש הצפויים מציר הקוממיות וכן לתוספות תנועה חזויות.</p> <p>2. מתחם המלאכה- השפעת מטרדי רעש משימושי תעשייה ומלאכה סמוכים על התכנית.</p> <p>3. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים עפ"י הנדרש בתמ"א 2/4.</p> <p>4. השקטת מערכות מכניות ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.</p> <p>5. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצפ"ים וכו'.</p> <p>6. כמו כן, בחוות הדעת האקוסטית ייבחן הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו"ב.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>6.15</b></p> <p style="text-align: right;"><b>סקר איכות קרקעות</b></p> <p>זיהומי קרקע מתחם המלאכה:</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/ בניה יהיה הגשת סקר היסטורי מפורט Phase I לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום קרקע המחייבות טיפול בקרקע, יקבע בהיתר הבנייה כי לא יחלו עבודות הבנייה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>3. בהתאם לתוצאות הדיגומים ובמידת הצורך, מיגון החללים התת קרקעיים יבוצע עפ"י מפרט המיגון המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>5. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (למעט מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p> <p>זיהומי קרקע מתחם הקוממיות:</p>	

סקר איכות קרקעות	6.15
<p>6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ביצוע סקר גז קרקע באישור ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום קרקע המחייבות טיפול בקרקע, יקבע בהיתר הבנייה כי לא יחלו עבודות הבנייה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>8. בהתאם לתוצאות הדיגומים ובמידת הצורך, מיגון החללים התת קרקעיים יבוצע עפ"י מפרט המיגון המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>10. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (למעט מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p>	


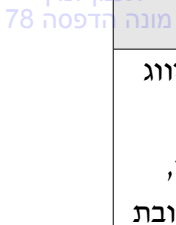



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.16
<p>טיפול בעודפי עפר:</p> <p>1. הריסת המבנים תבוצע בהתאם להנחיות "תכנית האב לפסולת בניין" אשר אושרה ע"י הוועדה המחוזית, או עפ"י הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מבניהם.</p> <p>2. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>3. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, ותחברתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לעבודות חפירה יהיה אישור מסמך ניהול אתר אשר יכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ופעילות הקיימת בסביבה.</p> <p>טיפול בפסולת בניין:</p> <p>5. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>6. היתר בניה לרבות היתר לעבודות הריסה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת בניין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי תא השטח ולא בתחום המרחב הציבורי.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה ביצוע תחשבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>8. פסולת בניין תפונה לאתר פסולת עמו נחתם הסכם פינוי.</p> <p>9. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל.</p> <p>קרינה:</p> <p>10. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה שתהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>איכות אוויר:</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת סקר שימושים ברדיוס של 100 מ' משטח התכנית לשלילת</p>	



<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>פוטנציאל מטרדים מבית עסק. הסקר יאושר ע"י היחידה הסביבתית בת-ים.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת הבניינים לשימוש תעסוקה ומוכנות לגמר פנים..</p> <p>2. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>3. הפיכת פסולת הבניין ממטרד למשאב: יש לוודא כי פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות. עם זאת, תהליכי מיון וגריסה אלו עלולים לגרום למפגעי אבק קשים ובשל הסמיכות למגורים ושימושים רגישים במתחם זה, פסולת הבניין תועבר לתחנת מעבר חוקית שבה מתקיימות פעולת מיון וגריסה של פסולת זו. רשימת תחנות המעבר החוקיות לטיפול בפסולת בניין נמצאת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה.</p> <p>5. ביצוע הסדרי תנועה וחניה עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>6. מתן תעודת אכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, לרבות דרכים, יירשמו על שם הרשות המקומית. הבטחת הרישום תהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי (עיליים או תת קרקעיים) יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: חניונים פרטיים וציבוריים, תעשייה ומסחר, מדרכות ושבילים.</p> <p>2. כל קווי תשתית חלוקת הגז הטבעי יהיו תת-קרקעיים, מתחברים למתקנים הנלווים המשרתים אותם.</p> <p>3. כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי ועפ"י כל דין.</p> <p>4. כל עבודת תחזוקה לתשתית הסמוכה לתשתית גז טבעי או החוצה אותה, תעשה בתיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד.</p>	<p><b>6.20</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן</p>	<p><b>6.21</b></p>



	<b>עתיקות</b>	<b>6.21</b>
	<p>פגיעה בקרקע. 3. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.22</b>
	שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו, יהווה סטיה ניכרת, כמפורט בסעיף 5.	
	<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.23</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא חוות דעת מקצועית לעניין רמת הסיכונים הסייסמיים, לגבי סיווג חתך הקרקע שישמש לקביעת מקדם תנאי הקרקע, בחישוב ספקטרום התוצאות לתכנון. 2. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מבנים בדרגת חשיבות א' במשמעותה בתקן 413, מחלפים, גשרים ומבנים בעלי רגישות גבוהה, יהא בחינה ע"י גורם מקצועי את הצורך בהכנת סקר תגובת אתר והכנת הסקר ככל שיידרש. 3. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית יהא הגשת דו"ח גיאוטכני, שיכלול הנחיות לטיפול במי תהום רדודים בקרקע חולית והתייחסות לאפשרות של התמוטטות בחתך החולי, בעת רעידת אדמה ובלעדיה. 4. במידה וימצאו בסקר תגובת אתר/ בדו"ח הבדיקה המקצועית/ בדו"ח הגיאוטכני ממצאים המחייבים נקיטת פעולות, תוצג לוועדה המקומית תכנית לביסוס של המבנים, המתקנים ו/או התשתיות או הסטתם, בתיאום בין האדריכל, מהנדס הקונסטרוקציה ויועץ הקרקע של הפרויקט.</p>	
	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.24</b>
	<p>1. 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). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970. 2. גובה תכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, למעט עבור מכשול דקיק כגון ארובות, תרנים, אנטנות, ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים כמפורט בסעיף 6.7. 3. במידה ונדרש לחרוג מגובה תכנית זו לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. 4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למדור למייל air21@idf.gov.il ולמספר 03-6063866.</p>	
	<b>גמישות לתכנית</b>	<b>6.25</b>
	תותר הוצאת היתרים לשיפוץ או שינוי במבני הציבור הקיימים כיום כדין בשטח התכנית לצורך בטיחות והנגשה, עד להריסתם.	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תא שטח 601	תא שטח 601 יפותח בד ובד עם פיתוח המגרשים הסמוכים בפרוייקט ובהתאם למגבלות החלות בו.

## 7.2 מימוש התכנית

אם תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית לא תחל הבנייה ללפחות מחצית השטח לתעסוקה, יפקעו זכויות הבניה הסחירות מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכניות המאושרות, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית להאריך מועד זה, לאחר פנייה שתגיע לוועדה ודיון שיתקיים בה טרם פקיעת תוקפה של התכנית.

