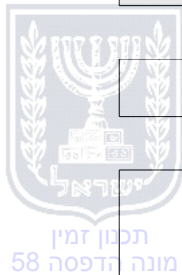


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0374058

בי/2/664 - מתחם ציבורי ומסחרי ברח' בן גוריון ומגורים בפארק הים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2018

לאשר את התוכנית

12/03/2019

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 חלה על שני אזורים בעיר בת ים - המתחם המערבי באזור מפגש הרחובות דרך בן גוריון ומקס נורדאו מכונה "מתחם הריווירה" - חל על מגרש פנוי בבעלות העירייה, המיועד למלונאות, חניון עילי, שטח ציבורי פתוח וחוף רחצה וכולל את אתר מבנה הריווירה ההיסטורי.

התכנית מציעה: שימור ושחזור אתר מבנה הריווירה ההיסטורי ושינוי יעודו ממלונאות למבנים ומוסדות ציבור, מבנה בעל 4 קומות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות אשר מלווה את טיילת החוף והטיילת העליונה בחזיתות מסחריות, כיכר עירונית, שטחים ציבוריים פתוחים וחנייה ציבורית תת קרקעית. כל זאת תוך צמצום שטחי הבינוי למלונאות בקדמת חוף הים.

המתחם המזרחי ממוקם ברובע דרום מערב מיועד למבנים ומוסדות ציבור. במסגרת תכנית זו משתנה יעודו למגורים ד' ומוצעים שני מבני מגורים בעלי 26 קומות.

מבחינת מאזן שטחי הציבור - התכנית הינה חלק ממהלך תכנוני הכולל את התכנית בי/664/1 " מתחם הקוממיות שפרבר" שמטרתה יצירת מתחם אינטנסיבי מעורב שימושים על רחוב הקוממיות, במיקום אסטרטגי בכניסה המזרחית לעיר. במאזן הכולל של שתי התכניות יחד יגדלו השטחים הציבוריים.

בראייה כוללת התכנית מתאימה את מיקומם וטיבם של שטחי הציבור תוך שימת דגש על רצועת חוף הים וטיילות החוף וחיזוק המרקם העירוני בפנים העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית
שטח התכנית	1.2
סיווג התכנית	1.4

בי/2/664 - מתחם ציבורי ומסחרי ברח' בן גוריון ומגורים

בפארק הים

502-0374058

30.661 דונם

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175400
קואורדינאטה Y	658012

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית משתרעת על שני מתחמים:

המתחם המערבי - ממערב לדרך בן גוריון מספרים 117-133.

תחום התוכנית גובל ממזרח ברחוב בן גוריון, וממערב באזור החול של חוף הריווירה,

מצפון - בחלקו הדרומי של מתחם הברכה (מול רחוב נורדאו)

ומדרום - מגרש (חלקה 374 בגוש 7138) למלונאות הנמצא בבנייה בימים אלו.

המתחם המזרחי - בדרום מזרח העיר, בגבול ראשון לציון. מדרום וממזרח - גובל ברחוב 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
		דרך בן גוריון	בת ים
		דרך מנחם בגין	בת ים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5027	מוסדר	חלק	373, 378	72
7138	מוסדר	חלק	373, 378	351-352, 354, 377, 379

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
600, 200	בי/ 450
455, 250	בי/ 450 / 4
100	בי/ מק/ 450 / 3



מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
63	בי/410/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראשון לציון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4 /2. הוראות תכנית תמ"א 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	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
20/03/2008	2430	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 410 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 410
30/06/1999	4320	4776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 450 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 450
03/08/2014	7240	6851	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 450 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 450 /4
09/06/2014	5990	6815	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 410 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ מק/ 410 /1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ מק/ 450 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 450 / 3 ממשיכות לחול.	6238	4252	19/05/2011



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**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				ארז אלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ארז אלה		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בנין לשימור	רקע		67	06/08/2017	תמרה גרון	16: 21 13/06/2018	תיק תיעוד - חלק א'	לא
בנין לשימור	רקע		50	06/08/2017	תמרה גרון	16: 25 13/06/2018	תיק תיעוד - חלק ב'	לא
ביוב	מנחה		2	22/05/2018	אנקה ראף	11: 20 22/05/2018	ניקוז, ביוב ומים	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	19/06/2018	אנקה ראף	16: 06 20/06/2018	נספח ביוב וניקוז	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		27	24/11/2016	הילה אורן	08: 58 06/02/2017	בדיקת הצללה למתחם המזרחי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	18/11/2018	ארז אלה	15: 21 18/11/2018	נספח בינוי מתחם מערבי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	13/06/2018	ארז אלה	12: 34 14/06/2018	נספח בינוי מתחם מזרחי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	15/01/2018	יעל מוריה	17: 49 01/02/2018	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	40	28/05/2018	רז מיכלוביץ	09: 48 29/05/2018	סקר עצים - דו"ח מסכם	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	28/05/2018	רז מיכלוביץ	09: 57 29/05/2018	תכנית לסימון עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/01/2018	דוד בז'רנו	16: 05 17/05/2018	תנועה וחנייה - מתחם המערבי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	22/01/2018	דוד בז'רנו	16: 06 17/05/2018	תנועה וחנייה - מתחם מזרחי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/01/2018	ארז אלה	16: 02 09/05/2018		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	vaada@bat-yam.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-6951496		erez@hqa.co.il
יועצת סביבה	יועץ	הילה אורן		אתוס-אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	office@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	דוד בז'רנו הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@bezeqint.net
	מודד	דרור בן נתן	594	חברת ד. בן נתן מדיות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	34	03-5374395		
יועצת שימור	אדריכל	תמרה גרון	77970		בת ים	ישראל בן ציון	14			tamara_garon@yahoo.com
אדריכלית נוף	יועץ	יעל מוריה	31959	מוריה-סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664005	03-5664005	office@moriasekely.co.il
הנדסאי נוף	אגרונום	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נופי	רחובות	דרך יבנה (2)		077-5319503		decoraz@gmail.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תשתיות	אנקה ראף	20720	א.ראף יעוץ ותכנון הנדסה אזרחית	רמת גן	ארלוזורוב	29	03-6700757		anka-raff@012.net.il

(1) כתובת: יצחק שדה 34 תל אביב.

(2) כתובת: ת.ד. 2310.

**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
אירוע ציבורי זמני	ארוע פתוח ונגיש לכלל הציבור ולטובתו, וביוזמת גוף עירוני, כגון פסטיבל, ארועי תיירות, פעילות חינוכית ותרבותית או ארוע תרבות אחר, ובאופן שלא יצור מטרד לסביבה ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעירייה.
אתר הריוויירה	האתר כולל: מבנה קיים בתא שטח 300, מבנה משוחזר עם חיבור לטיילת העליונה בתא שטח 300 וכן מדרגות אבן היסטוריות בתא שטח 2.
בינוי אירעי	מבנים אירעיים ופריקים כגון דוכנים אשר אינם דורשים הכנות מיוחדות או שינוי סביבתם בזמן הקמתם ופינויים.
טיילת חוף	הטיילת שבתחום ובמפלס חוף הים
טיילת עליונה	הטיילת שבמפלס רח' בן גוריון ומערבית לו
מתחם מזרחי	תאי השטח המפורטים בגיליון 2 לתשריט
מתחם מערבי	תאי השטח המפורטים בגיליון 1 לתשריט

**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**

שיפור המרחב הציבורי בקדמת החוף תוך חיזוק האינטנסביות והמרקם העירוני בפנים העיר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. במתחם המערבי -

שינוי ייעוד הקרקע : ממלונאות, שטח לחניון עילי ושטחים לשצ"פ וחוף, לייעודים כיכר עירונית, שצ"פ ושטח למבנים ומוסדות ציבור ותיירות.

בינוי : קביעת גובה מירבי.

קביעת זכויות בנייה.

קביעת יחידות דיור : עד 80 יחידות אירוח מלונאיות.

שימור אתר הריוויירה.

2. במתחם המזרחי -

שינוי ייעוד קרקע : מימבנים ומוסדות ציבור לחינוך' לייעוד מגורים ד'.

בינוי : קביעת גובה מרבי.

קביעת זכויות בנייה ויחידות דיור :

192 יחידות דיור

3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות

4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה

5. קביעת הנחיות לשימור

6. קביעת מגבלות בנייה

8. קביעת הוראות תנועה וחנייה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	6, 5, 2
ככר עירונית	1
דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3
חזית מסחרית	ככר עירונית	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	300
חזית מסחרית	מגורים ד'	3
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	6, 2
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	6
טיילת	ככר עירונית	1
טיילת	שטח ציבורי פתוח	6, 2
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	300
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
ציר אופניים	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ד'	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	3
תחום חוף ים	דרך מאושרת	200
תחום חוף ים	ככר עירונית	1
תחום חוף ים	מבנים ומוסדות ציבור	300
תחום חוף ים	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	6, 2

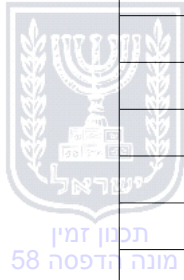
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,661	31.51
חוף רחצה	703.95	2.30
חניה	3,845.6	12.54
מלונאות	11,957.06	39
שטח לבנייני ציבור	3,176.94	10.36
שטח ציבורי פתוח	1,317.25	4.30
<b>סה"כ</b>	<b>30,661.8</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,775.41	18.85
ככר עירונית	5,671.8	18.51
מבנים ומוסדות ציבור	1,388.66	4.53
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4,934.01	16.11
מגורים די'	3,176.94	10.37
שטח ציבורי פתוח	9,687.8	31.62
<b>סה"כ</b>	<b>30,634.63</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ככר עירונית
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בילוי ופנאי.            ב. שירותי חוף            ג. רחבה פתוחה לציבור.            ד. בינוי אירעי לשימושים במסגרת אירוע ציבורי זמני.            ה. מסחר.            ו. שטחים מקורים להצללה.            ז. קיוסק            ח. חנייה ציבורית תת קרקעית</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט : טיילת</b></p> <p>1. רוחב הטיילת העליונה הפנוי לתכנון מעבר להולכי רגל, לא כולל מסלול לרוכבי אופניים, לא יפחת מ- 8 מ'. במקרים שלא ניתן לשמור על רוחב זה הועדה המקומית תוכל לאשר רוחב צר יותר אולם לא פחות מ- 5 מ', לא כולל נתיבי רוכבי אופניים.            2. כל שטחי הטיילת העליונה יהיו רציפים למעבר הולכי רגל.            3. גדרות/מעקות במקומות בהם יש צורך בכך יהיו מוצנעות ככל הניתן ולא יפגעו בשדה הראייה של הולכי הרגל בטיילת העליונה לכיוון הים.            4. תנתן עדיפות לשילוב בתכנון מדרגות, טרסות ישיבה, מדרונות בשיפוע קל, רמפות וכד'. הכל כדי לאפשר צורות ישיבה מגוונות כלפי הים וכלפי העיר.            5. התכנון הנופי ייצור קשר ויזואלי ונגישות בין הטיילת העליונה לרצועת החול.            6. עיצוב טיילת החוף יהיה בהתאם לנספח הנופי ולהנחיות המרחביות של עיריית בת ים התקפות בעת הוצאת ההיתר.            7. חומרי הגמר לרבות ריצוף ודרכים נגישות בתחום טיילת החוף יהיו עמידים לבלאי טבעי בסביבה החופית.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יתאפשר כל בינוי מעבר לקו ה- 100 מטרים בכיכר העירונית למעט:            א. פיתוח נופי.            ב. מתקני משחק, ומתקנים ציבוריים ( כגון חניית אופניים), ריהוט חוף לרווחת הציבור.            ג. שטחי קירוי.            ד. שירותי חוף.            ה. הצבת בינוי ארעי.            ו. במפלס טיילת החוף וכחלק מרצף החזית הפעילה לאורכה יתאפשר בינוי לשימוש נלווה למסחר ו/או שירותי חוף.            2. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות.            3. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב העירונית לאופניים ו/או בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות..            4. ניתן יהיה לקרות שטחים ולהציב בינוי ארעי בצפון תחום תא שטח 1, במפלס הטיילת העליונה ובתחום קו הבניין בלבד כפי המסומן בתשריט, לא תותר הצבת בינוי ארעי בשטח הכיכר העירונית</p>

4.1	ככר עירונית
	<p>מעבר לקו הבניין.</p> <p>5. הקמת מבנה ארעי תותר עבור אירועים ציבוריים זמניים כמוגדר בסעיף 1.9 "הגדרות".</p> <p>6. הצבת מבנים ארעיים תותנה באישור מהנדס העיר לתכנית העמדה כללית אשר תתייחס בין היתר להעמדת המבנים, בטיחות, נגישות, חיבור זמני לתשתיות חשמל, רעש, תאורה, מניעת מטרדים וכל פרוט נוסף שיידרש בהתאם לשיקול דעת מחלקת ההנדסה.</p> <p>7. גודל מבנה ארעי לא יעלה על 12.5 מ"ר.</p> <p>8. משך הצבת בינוי ארעי יהיה עד 120 יום בשנה ועד 14 ימים רצופים בשנה. ניתן להאריך את תקופת ההצבה הרצופה בלא יותר מ-14 יום נוספים באישור וועדה מקומית ובכל מקרה לא יותר מחודש בשנה.</p> <p>9. גובה ומספר קומות המבנה הארעי יהיו ע"פ טבלה 5.</p> <p>10. הצבת בינוי ארעי תתאפשר ככל שאין בהצבתו לפגוע בפיתוח הקיים.</p> <p>11. בחזיתות המסחריות במפלס בן גוריון תתאפשר הצבת כסאות ושולחנות בתנאים הבאים:</p> <p>א. העומק המרבי של תחום הצבת השולחנות והכסאות לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ב. לא תתאפשר הצבת במות/דקים וגידור לתחום הכסאות והשולחנות.</p> <p>12. שטחי הכיכר הציבורית יהיו בעלי מקדם בוחק נמוך בכדי למנוע סינוור מהמשטח.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. השימושים יהיו ציבוריים כלל עירוניים שתכליתם כרוכה בחוף הים: שימושי תרבות, חינוך וספורט הקשורים לחוף הים, אחזקת חוף, שירותי חוף ושיטור חופי.</p> <p>ב. על גג אתר הריוויירה יותר שימוש למסחר לשיקום מבנה בית הקפה ההיסטורי כפי שמפורט בתיק התיעוד המקדים וע"פי חוות דעת יועץ.</p> <p>ג. במפלס טיילת החוף השימושים המותרים יהיו שירותי חוף ( לרבות שירותים לספורט ימי), שימושים תרבותיים וחינוכיים הקשורים לסביבה החופית ושימוש מסחרי נלווה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתא שטח 300 קיים מבנה הריוויירה לשימור עליו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. כל שינוי בינוי ותוספות באתר הריוויירה הקיים לרבות תוואי ופתחים עבור כניסה ויציאה של מערכות בניין, יתאפשר בהתאם להחלטת ועדת השימור המקומית לנושא שימור המבנה.</p> <p>2. גג הבניין יטופל כחזית חמישית ויפותח כמרחב ציבורי נגיש.</p> <p>3. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ או כל מטרד סביבתי ממערכות הבניין למרחב הציבורי.</p> <p>4. תכסית הבינוי המרבית הינה ע"פי תיק התיעוד וכפי המפורט בטבלה 5. תוספות הבינוי - גובה וקומות ייקבעו בהחלטת ועדת השימור ותיק התיעוד המפורט ובהתאם להוראות בסעיף 6.4.</p> <p>5. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות.</p> <p>6. תוספות בינוי בתא שטח 300 יתאפשרו אך ורק כחלק מפעולת שחזור ובהתאם להמלצות תיק התיעוד והחלטת ועדת השימור לעת הבקשה להיתר.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים -בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וכדומה.</p>



<b>4.3</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>ב. חניון תת קרקעי פריקה וטעינה, אחסנה, תברואה ומתקנים טכניים.</p> <p>ג. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ד. השימושים המותרים לצורכי ציבור יהיו חינוך, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום המגרש לצורך חיבור הבניין לתשתית העירונית.</p> <p>2. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>3. בין המבנים במגרש יוקם מבנה מקשר בגובה של עד 2 קומות לצורך יצירת חזית רצופה לאורך הרחוב.</p> <p>4. בעת קביעת הבינוי במגרש יש לתת את הדעת לנושא ההצללה על מבנה החינוך במגרש הסמוך מצפון.</p> <p>5. השטחים למסחר ימוקמו בקומות הקרקע של מבני המגורים בחלק הפונה לרחוב מנחם בגין.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. הפיתוח יהיה במפלס הרחוב ולא מוגבה ממנו.</p> <p>2. עומק האדמה הרציף בתכנית הבנויה יהיה 1.5 מ'.</p>
ג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול.</p>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח ציבורי פתוח</p> <p>ב. חוף ים ושירותי חוף</p> <p>ג. בילוי ופנאי</p> <p>ד. הצללה</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יתאפשר כל בינוי בשצ"פ למעט:</p> <p>א. פיתוח נופי.</p> <p>ב. מתקני משחק, ומתקנים ציבוריים ( כגון חניית אופניים), ריהוט חוץ לרווחת הציבור.</p> <p>ג. שטחי קירוי.</p> <p>ד. שירותי חוף.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות.</p> <p>3. בתא שטח 2 תותר הצבת שולחנות וכיסאות לשימוש בתי אוכל ומזוננים במפלס טיילת החוף לכיוון מערב ברוחב של עד 6 מטרים בלבד מהחזית המסחרית. לא תותר הצבת שולחנות וכסאות לשימוש בתי אוכל ומזוננים בשטח הציבורי הפתוח מעבר לאמור לעיל.</p> <p>4. בתחם השצ"פ לא תתאפשר הנחת או אחסון ציוד לטובת שטחי המסחר והשב"צ.</p> <p>5. מערבית לטיילת החוף וברצועה החולית, לא יתאפשר כל בינוי למעט פיתוח לטובת חוף הרחצה והנגשתו, תינתן עדיפות לפתרונות הנגשה הניתנים לפריקה בחורף.</p>



4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>6. בתחום תא שטח 5 יותר קירוי בתחום קו הבניין בלבד, בתחום תא שטח 2 תותר הצללה בהיקף המפורט בטבלה 5 ובתחום תא שטח 6 לא תותר הצללה.</p> <p>7. בתא שטח 2 קיימות מדרגות לשימור אליהן תובטח גישה לציבור הרחב.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט : טיילת</b></p> <p>1. רוחב הטיילת העליונה הפנוי לתכנון מעבר להולכי רגל, לא כולל מסלול לרוכבי אופניים, לא יפחת מ - 8 מ'. במקרים שלא ניתן לשמור על רוחב זה הועדה המקומית תוכל לאשר רוחב צר יותר אולם לא פחות מ 5 מ', לא כולל נתיבי רוכבי אופניים.</p> <p>2. כל שטחי הטיילת העליונה יהיו רציפים למעבר הולכי רגל.</p> <p>3. גדרות/מעקות במקומות בהם יש צורך בכך יהיו מוצנעות ככל הניתן ולא יפגעו בשדה הראייה של הולכי הרגל בטיילת העליונה לכיוון הים.</p> <p>4. תנתן עדיפות לשילוב בתכנון מדרגות, טרסות ישיבה, מדרונות בשיפוע קל, רמפות וכד'. הכל כדי לאפשר צורות ישיבה מגוונות כלפי הים וכלפי העיר.</p> <p>5. התכנון הנופי ייצור קשר ויזואלי ונגישות בין הטיילת העליונה לרצועת החול.</p> <p>6. עיצוב טיילת החוף יהיה בהתאם לנספח הנופי ולהנחיות המרחביות של עיריית בת ים התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>7. חומרי הגמר לרבות ריצוף ודרכים נגישות בתחום טיילת החוף יהיו עמידים לבלאי טבעי בסביבה החופית.</p>
4.5	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים לזכות הדרך יהיו:</p> <p>תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך, שבילי אופניים ונטיעות ובהתאם לקבוע בחוק התכנון והבנייה לעת בקשה להיתר בנייה.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
4.6	<b>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. השימושים יהיו ציבוריים כלל עירוניים שתכליתם כרוכה בחוף הים: שימושי תרבות, חינוך וספורט הקשורים לחוף הים, אחזקת חוף, שירותי חוף ושיטור חופי.</p> <p>ב. אכסניות נוער בתוספת הסעדה, בילוי, בידור ומסחר בזיקה לתיירות ונופש הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת ובכפוף לתמ"א 12 על תיקונייה.</p> <p>ג. מסחר מוטה חוף כשימוש נלווה בחזית לרחוב בן גוריון ולכיכר העירונית.</p> <p>ד. בקומות המרתף יותרו שימושים לחניה ציבורית, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים + שימושי מסחר מוטי חוף בחזית המערבית והדרומית במפלס טיילת החוף.</p> <p>ה. שימושים נלווים לאכסניית הנוער כמפורט בתקני משרד התיירות - אולם כניסה ושטחי המתנה, קבלה, משרדים, חדר אוכל, שירותים ציבוריים כלליים, חדרי פעילות / מועדונים, מזנון, מטבח, חדרי קירור, מחסן מטבח, חדרי מכונות, בית מלאכה ואחזקה, מחסנים כלליים, משק בית, חדר כביסה, שטחים למתקני מיזוג אוויר, שירותים ומלתחות לעובדים.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>

מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.6
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות בינוי יקבעו במסגרת אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ובינוי כמפורט בסעי' 6.</li> <li>2. יישמר מעבר נגיש לציבור ממזרח ומצפון בין הטיילת העליונה והכיכר העירונית לגג אתר הריוויירה, בתחום הבניין או בתחום המגרש. רוחב המעבר לא יפחת מ-8 מ'.</li> <li>3. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות. הפרשי גובה יבוצעו בתחום הבניין.</li> <li>4. גג הבניין יטופל כחזית חמישית ויפותח כמרחב ציבורי נגיש.</li> <li>5. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ או כל מטרד סביבתי ממערכות הבניין למרחב הציבורי.</li> <li>6. יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות למבני הציבור, להנחת דעת הוועדה המקומית.</li> <li>7. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בטיילת העליונה ובמפלס טיילת החוף.</li> <li>8. ניתן יהיה לבנות ולאכלס את החניון התת קרקעי בטרם בינוי השב"צ ואכסניית הנוער וזאת בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בוועדה המקומית.</li> <li>9. המפלסים, התכסית, ריהוט הרחוב והתאורה יותאמו ויהיו המשכיים לפיתוח בייעוד כיכר עירונית, לטיילת העליונה ולטיילת החוף.</li> <li>10. תתאפשר גישה לציבור הרחב למדרגות לשימור בתא שטח 301 ולטיילת החוף העליונה.</li> <li>11. מרפסות לאכסניית הנוער יתאפשרו מהקומה השלישית ומעלה בלבד.</li> <li>12. תתאפשר בנייה עד קו 0 לכיוון דרום בתנאי שהחזית תשמש כחזית מסחרית פעילה בחלקה הנגיש.</li> <li>13. ניתן יהיה לכסות את גגות המבנים שיבנו במפלס הנמוך ממפלס הטיילת העליונה בפיתוח גנני שישולב בפיתוח הטיילת.</li> </ol>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית עם הוראות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתואי המסומן בתשריט יחולו ההוראות הבאות:</li> <li>א. בחלקו הדרומי של המגרש תחוייב חזית מסחרית פעילה ונגישה.</li> <li>ב. בבקשה להיתר יפורטו דרישות החזית ויפורט הטיפול האדריכלי לאורכן.</li> </ol>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי המסחר יהיו בבעלות ציבורית מלאה.</li> <li>2. הנחיות בנושא שימוש מלונאי:</li> <li>א. בתחום התכנית יתאפשר בינוי לאכסניית נוער כמוגדר ומפורט בתקני משרד התיירות.</li> <li>ב. אכסניית הנוער תעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שתכלול גם שירותי תיירות.</li> <li>ג. אכסניית הנוער ומבנה הציבור המצויים במגרשים בבעלות עירונית יישארו בבעלות עירונית אחודה, להבטחת מימוש מטרות התכנית. יובהר כי אין מניעה למסור הפעלת האכסניה לגורם מקצועי עמו תתקשר העירייה.</li> <li>ד. לא יתאפשרו הצמדה או שיוך קנייני של חדרי אכסניית הנוער לדיירי קבע כדגי מלון דירות או מלון דירות נופש.</li> <li>ה. לא תתאפשר הפרדת מוני מים / חשמל / גז לחדרי אכסניית הנוער.</li> </ol>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			8855	7095		1760	5671.8	1		ככר עירונית
(7) 31	(6) 0	(5) 4	(4) 5		(3) 1	(3) 3					(1) 1760				
					(10) 1	(10) 3				200	30			1	מסחר עירונית
								500			500	5082.43	2		שטח ציבורי פתוח
							192	45410			8470	21130 12		3	מגורים ד'
								750			300	450		3	מסחר ד'
								650			260	390		3	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
(17) 5	(4) 5	(6) 5	(16) 0	5	(15) 26	86	192	45300	14300	9030	21970	3176.94	3	>סך הכל<	מגורים ד'
								270			270	691.98	5		שטח ציבורי פתוח
								410		58	352	1388.66	300	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
								1428			1428		300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(22)	(22)	(22)	(22)	0	(23) 3	(22)		1838		58	1780	1388.66	300	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור
								7325		2095	5230		301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
							80	6985		1995	4990		301	תיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמוי	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
									3500		(28) 590	320	(27) 2590		301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
								92	27085	(30) 9275	(29) 590	4410	12810	4934	301	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	



תכנון זמין  
ההדפסה 58

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**  
**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. בתא שטח 301 יותרו סה"כ עד 80 יחידות אירוח לאכסניית נוער.
- ב. זכויות הבנייה וגובה הבינוי הינם מירביים ויבחנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתוכם 500 מ"ר לבינוי ארעי
  - ו 1260 מ"ר לקירוי.
  - (2) מתוכם 80 מ"ר למסחר.
  - (3) לבינוי ארעי.
  - (4) צפוני.
  - (5) דרומי.
  - (6) מערבי.
  - (7) לרחוב בן גוריון.
  - (8) בתחום הכיכר הציבורית לקיוסק.
  - (9) למסחר ו/ או שירותי חוף במפלס טיילת החוף.
  - (10) לקיוסק.
  - (11) להצללה.
  - (12) מתוכם 18,820 מ"ר למגורים, 2,310 מ"ר למרפסות למגורים.
- שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

- (13) ע"פי 45% משטח עיקרי.
- (14) 40 יח"ד מתוכן הן יח"ד קטנות בשטח של 75 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד)..
- (15) כולל קומת מסחר ותפעול, קומת שב"צ, 23 קומות מגורים וקומה טכנית בגג.
- (16) מזרחי.
- (17) דרומי - לרחוב מנחם בגין.
- (18) לקירוי.
- (19) 50 מ"ר לשימוש נלווה מסחרי במפלס טיילת החוף, ו 302 מ"ר לשימוש נלווה מסחרי לשחזור שתי קומות בית הקפה שעל גג אתר הריוויירה..
- (20) יוקצו לשימוש נלווה למסחר לשחזור מבנה בית הקפה ההיסטורי שעל גג אתר הריוויירה..
- (21) על פי תיק התייעוד - 1336 מ"ר..
- (22) כמפורט בהוראות הבינוי.
- (23) על פי תיק התייעוד - 2 קומות קיימות + קומה משוחזרת.
- (24) ע"פ 40% משטח עיקרי.
- (25) ע"פי 40% משטח עיקרי.
- (26) יחידות אירוח לאכסניית נוער.
- (27) במפלס בן גוריון, לחזיתות מסחריות הפונות לרחוב בן גוריון ולכיכר העירונית.
- (28) במפלס טיילת החוף.
- (29) למסחר, במפלס טיילת החוף.
- (30) ע"פ פוליגון האזור הניתן לבניה כפול 2 קומות.
- (31) הכניסה הקובעת היא ממפלס רחוב בן גוריון.
- (32) קומת מסחר ושב"צ, 2 קומות שב"צ, וקומת גג חלקית לגלריה טכנית ופיתוח.
- (33) לחניון ציבורי, שטחי שירות ומסחר במפלס טיילת החוף.
- (34) צפוני - לכיכר העירונית.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך פיתוח ובינוי אשר יערך ע"פ ההוראות המפורטות בתכנית זו ויכלול פירוט לנושאים הבאים:
  - א. עיצוב הבינוי והפיתוח כמפורט בסעי' 6.2.
  - ב. פיתוח סביבתי ונוף כמפורט בסעיף 6.3.
  - ג. פירוט לנושא תפעול, פריקה וחנייה.
2. עמידה בתנאים המחייבים לנושא מגבלות בנייה ו/או בטוחות טיסה כמפורט בסעי' 6.10.
3. אישור עיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה בהיתר בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
5. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניין לעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
6. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות עיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות הסביבתיות.
8. בנוסף לתנאים המפורטים לעיל ידרשו במתחם המערבי התנאים המפורטים להלן:
  - א. תנאי להיתר בנייה יהיה ע"פ המפורט בסעי' 6.4 (שימור).
  - ב. בבקשה להיתר מערבית לקו ה 100 מטר יוטמעו הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  9. רישום אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר ייעוד למלונאות בלבד על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
  10. במתחם המזרחי - אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגבי גובה הבינוי המרבי ומיגון מפני רעש מטוסים.
  11. אופן הפרדת מערכות התנועה והמערכות האלקטרו מכניות בין שימושי המסחר, צרכי הציבור והמגורים באופן שיבטיח צמצום מטרדים וגישה מיטבית לתכליות השונות.
  12. תנאי להיתר יהיה אישור הולחוף לתכנית הבינוי והפיתוח, בהתאם להחלטת הוועדה הממיינת של הולחוף מתאריך 25.10.2017.
  13. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור מהנדס הרשות למסמך שיעריך את היקף חומרי החפירה והפתרון הראוי לסילוקם.
  14. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.
  15. אישור יועץ אקוסטיקה כי הבנייה בוצעה בהתאם למפרט והנספח האקוסטי.
  16. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז מפורטת (נספח ניקוז) לאישור רשות הניקוז.
  17. תנאי להיתר בניה בתא שטח 301 יהיה קבלת חוות דעת קונסטרוקטיבית ביחס למבנה לשימור.




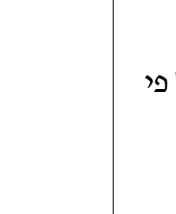
**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

1. מסמך פיתוח ובינוי יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
  - א. בינוי: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי גמר, גדרות, גובה הבניינים, מספר קומות, גובה קומות, מסתורי כביסה, יחידות מזוג אויר, מתקנים שונים על הגג והסתרתם, קווי בניין ומרווחים בין המבנים, קולטי שמש, מבני עזר וחדרי אשפה וכן תאום חזיתות הבניין עם הבניינים הסמוכים.



- ב. פיתוח: פרוט הפיתוח יכלול התייחסות לנושאים הבאים: מפלסים בכל שטח שיש לו מגע עם שטחי חוץ ו/או במפלס הקרקע, פיתוח שטח, פתחים, כניסות לבניינים, גינון ונטיעות, הצללה לטובת המשתמשים במרחב הציבורי, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות, חומרי גמר למרכיבי פיתוח ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
- ג. פתרונות ניקוז, השהיית והשבת מי נגר.
- ד. נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ה. יוצגו פתרונות ויזואליים ופיזיים לאלמנטים תשתיתיים לרבות פתחי אוורור לחניונים, מערכות מיזוג (לרבות אלו המותקנות על הגג), חדרי אשפה וכד'.
- ו. יוצג פתרון לחזית החמישית ונראותה.
- ז. תיחום התוואי בו מותרת הצבת שולחנות וכיסאות מזרחית לטיילת החוף התחתונה, כמו כן תקבע הוועדה המקומית הנחיות לשימוש נאות במרחב פעילות זה.
- ח. מבטים אל הים מכיוון מזרח.
- ט. תוואי השביל בזיקת הנאה במתחם המזרחי.
2. בנוסף על הנושאים שפורטו לעיל, מסמך פיתוח ובינוי במתחם המערבי יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. פיתוח כל המתחם בהתייחס לרצף הטיילות העליונה והתחתונה.
- ב. רציפות המעבר להולכי רגל מהטיילת העליונה וטיילת החוף.
- ג. שילוב נטיעות עצים בכיכר הציבורית וכעדיפות, כמתן פתרון הצללה באמצעותם.
- ד. פרוט לנושא שירותי החוף ומכלול השירותים הנדרשים לחוף ע"פ התקנות.
- ה. שלביות פיתוח המתחם כך שכל שלב הבינוי יהיה שלם ושמיש ותובטח גישה לחוף הרחצה.
- ו. הגדרת פרוגרמה מפורטת לחניון הציבורי לרבות התייחסות לכניסות ויציאות עבור הולכי רגל לטיילת החוף העליונה והתחתונה.
- ז. תמהיל העסקים לטיילת העליונה וטיילת החוף ייקבע ע"י מהנדס העיר ברשות הרישוי של הוועדה המקומית מעת לעת.
- ח. תכנון תאורת רחוב במפלס הטיילת העליונה והתחתונה.
- ט. תוואי המעברים ומדרכי הולכי רגל נקיים מכל מכשול בתחום המרחב הציבורי בדגש על הטיילות והכיכר העירונית.
- י. יפורטו דרישות החזית ויפורט הטיפול האדריכלי לאורכן.
3. החזית המסחרית כלפי רחוב בן גוריון תציג מפתחים ולא חזית רציפה ואחידה לכל האורך, והמבנה המשולב יציג דרוג של הבינוי בכדי להימנע בינוי חומתי.
4. במתחם המערבי במידה ולא תתקיים רציפות בנייה בין החניון והשימושים המסחריים או הציבוריים תחולנה במגרשים 1 ו 301 ההוראות הזמניות להלן:
- א. בגג החניון יבוצע פיתוח זמני שיאפשר ישיבה, שהות ואתנחתא לציבור הרחב.
- ב. המפלסים בשלב הזמני, יתוכננו המשכיים לטיילת העירונית ויאפשרו רציפות תנועה להולכי הרגל, לרבות נגישות לגג אתר הריוויירה.
5. במתחם המערבי תישמר המשכיות עיצובית בחומרי הגמר והאלמנטים בשטחים הציבוריים בין המגרשים, ובין שטחים ציבוריים לשטחים מסחריים פתוחים. אלמנטים אלו יכללו חזיתות מבנה, קירות, מעקות, ריצופים ריהוט רחוב (כגון ספסלים, עמודי תאורה, אשפתונים וכו') וגינון.
6. הנחיות לנטיעות עצים יהיו בהתאמה למדניות המחוזית לנטיעות והגנה על עצים.
7. במתחם המערבי ישמר בית גידול בנפח 9 מ"ק, לכל הפחות, לעצים ברחבת הככר העירונית ובטיילת העליונה. יש לשמור על עומק בית גידול של 1.5 מ' לכל הפחות. בעצים מעל חניון יש



	<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>לשמור על ניקוז בית הגידול לאזורים מחלחלים.</p> <p>8. במתחם המערבי בתא שטח 300 - תכנית בינוי ופיתוח למבנה הריוויירה תהיה על בסיס תיק התיעוד המפורט. כל פרטי הפיתוח יהיו תואמים למבנה לשימור בחלקיו הקיימים והמשוחזרים.</p> <p>9. תכנית הבינוי והפיתוח תפורסם בהליך דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.</p>	
	<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>1. איורורר חניונים :</p> <p>א. בתכנון אוורורר החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורורר במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל.</p> <p>ב. מתקני האוורורר מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון.</p> <p>2. צמצום תופעת אי החום העירוני :</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>3. קרינה אלמ"ג :</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>4. בשטחים מגוננים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית הפיתוח והבינוי.</p> <p>5. תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור עיריית בת ים</p>	
	<p align="center"><b>שימור</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>מתחם מערבי :</p> <p>1. תנאי להיתר בתחום תא שטח 300 ו/או בתחום הגובל במבנה הריוויירה תהיינה ההוראות המפורטות להלן :</p> <p>א. השלמת תיק תיעוד מלא.</p> <p>ב. אישור וועדת השימור למסמך המלצות שימור מפורטות לאתר הריוויירה בהתייחסות לתיק התיעוד המלא.</p> <p>ג. קביעת מסמך ההנחיות של וועדת השימור כתנאים בהיתר</p> <p>ד. הצבת שלט באתר, בהתאם למדיניות פרשנות ותצוגה שתקבע על ידי ועדת השימור</p>	
	<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>במתחם המערבי :</p> <p>1. תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>2. החנייה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. מקומות חניה לפריקה וטעינה במגרשים בהם יותר שימוש ייעוד מסחרי יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>4. בתאי שטח 301 ו 1 תתאפשר תוספת חניה ציבורית לבאי החוף, מעבר לנדרש בתקן.</p> <p>5. בתאי שטח 1, 2 ו 6 ייקבעו חניות אופניים עיליות מאובטחות בהיקף שיעלה על הנדרש על פי התקן. היקף החניות ייקבע לעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>במתחם המזרחי :</p>	






6.5	חניה
	<p>6. תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>7. מקומות חניה לפריקה וטעינה במגרשים בהם יותר שימוש ייעוד מסחרי יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>8. התקנת מתקני חנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי תהייה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר.</p> <p>9. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים יקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>10. החנייה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>11. תקבע זיקת הנאה לרמפת הכניסה לחנייה התת קרקעית בתא שטח 3, אשר תהיה משותפת עם המגרש שממזרח.</p> <p>12. לעת הגשת נספח הבינוי ופיתוח רשאי מהנדס העיר לקבוע שינויים במספרן ומיקומן של הכניסות והיציאות לכלי הרכב בתא שטח 3, לרבות הדרישה בכניסה ויוציאה משותפת למגרשים גובלים.</p> <p>13. לא תותר כניסת כלי רכב למגרש מרחוב מנחם בגין וכן לא תותר גישה לרכב תברואה ותפעול מרחוב מנחם בגין.</p>



6.6	תשתיות
	<p>1. כל בקשה תכלול סימון מבנים טכניים עבור ניקוז, ביוב, מים ותשתיות מתחם מערבי:</p> <p>2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות מחוץ לתחום חוף הים ע"פ תכנית בי/450/4.</p> <p>3. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות או משוקעות, למעט תאורת רחוב ותשתית סלולארית.</p> <p>4. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות ותתוכננה בתיאום עם עיריית בת ים ועל פי הנחיותיה</p> <p>5. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>6. מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה. חדרי אשפה יהיו בקומת המרתף. יוסדרו מתקנים להפרדת סוגי אשפה לצורכי מיחזור, על פי ההנחיות העירוניות לנושא. תנאי להיתר בנייה הוא הצגת מתקנים נפרדים לאיסוף אשפה בהתאם להנחיות עיריית בת-ים.</p> <p>מתחם מזרחי:</p> <p>6. כל התשתיות והחיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>7. תותר העברת מערכות תשתיות עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.</p> <p>8. האחריות בדבר תחזוקת המתקנים בשטחים הציבוריים תהיה על העירייה.</p>



6.7	אקוסטיקה
	<p>המתחם המזרחי:</p> <p>1. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>2. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p> <p>3. תנאי לאישור חיבור לתשתיות יהיה אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבנייה בוצעה בהתאם</p>

	<p align="center"><b>6.7 אקוסטיקה</b></p> <p>למפרט הנספח האקוסטי בהיתר הבניה. 4. לעת הוצאת היתרי בנייה תוגש חו"ד אקוסטית לנושא פתחי האורור מן החניונים התת קרקעיים לעבר המגורים והשטחים הפתוחים בשכונה, לאישורה של העירייה.</p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p align="center"><b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>במתחם המזרחי:</p> <p>1. תנאים לאכלוס בנייני המגורים יהיו:</p> <p>א. הקמת חברת ניהול לאחזקת הבנין והשטחים הצמודים לו. תירשם הערה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה. חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים.</p> <p>ב. אישור מכון התקנים או מכון מורשה אחר כי הבניין נבנה עפ"י התקן המחייב שיהיה בתוקף לעניין בנייה ירוקה.</p> <p>ג. מתן התחייבות ע"י חברת הניהול לתחזוקת מתקני החלחול והשיהוי בשטחים הפרטיים לוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לאיכלוס יחידות האירוח לאכסניית נוער יהיה השלמת:</p> <p>א. החניון הציבורי התת קרקעי</p> <p>ב. פיתוח המרחב הציבורי לרבות הכיכר הציבורית והמעברים בין הטיילת העליונה וטיילת החוף.</p> <p>3. ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>במתחם המערבי:</p> <p>4. תנאי לאיכלוס אכסניית הנוער יהיה השלמת עבודות הפיתוח המפורטות בהיתר הבנייה.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p align="center"><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם, בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>2. שימור עצים, העתקתם או כריתתם ע"פ סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה ע"פ כל דין.</p> <p>3. ככל שמסומנים עצים לשימור או העתקה לפי הנספח לתכנית זו בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p align="center"><b>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4, תוכנית המתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו</p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>

	<b>6.10</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
		<p>תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
	<b>6.11</b>	<b>בניה ירוקה</b>
		<p>עמידה בתנאי לבנייה ירוקה יהיה:</p> <p>1. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>2. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בתי 5282.</p>
	<b>6.12</b>	<b>איכות הסביבה</b>
		<p>1. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>2. במידה ולא ניתן למקם את חדרי האצירה במרתף העליון משיקולי תכנון הרמפה כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית במתחם המזרחי בלבד, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.</p> <p>3. במבני המגורים - תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>4. תכנון למבני המגורים 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 וכדומה.</p> <p>5. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>6. במגרש למגורים - יתוכנן מרכז מחזור הכולל לפחות את הזרמים הבאים: נייר, קרטון, בקבוקים, זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת.</p> <p>7. במתחם המערבי והמזרחי לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ או כל מטרד סביבתי ממערכות הבניין למרחב הציבורי לרבות תוואי זיקת ההנאה להולכי הרגל.</p>
	<b>6.13</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
		<p>1. יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>3. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.</p> <p>4. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום.</p> <p>5. במידה ומי התהום יוזרמו לים יש לקבל מראש היתר הזרמה לים.</p>

6.13	ניהול מי נגר
	<p>6. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה</p> <p>7. 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>8. תוגש הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.</p> <p>9. במתחם המערבי, יהיה בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל אישורה של רשות המים.</p> <p>במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש. כול פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים, רשות הבריאות והמשרד להגני"ס.</p>

6.14	פסולת בניין
	<p>1. פסולת ההריסה והבנין תפונה לאתר גריסה ומחזור המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>2. בקשה לגריסה במקום תהיה מחויבת באישור מיוחד מטעם המשרד להגני"ס כתנאי להיתר ההריסה ולהיתר הבניה.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>

6.15	רישום שטחים ציבוריים
	<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח) יופקעו ויירשמו על שם העיריה כחוק.</p>

6.16	זיקת הנאה
	<p>במתחם המזרחי:</p> <p>1. בתוואי העקרוני המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח שביל החוצה את המגרש בין דרום לצפון.</p> <p>2. השביל יהיה נגיש למעבר הציבור הרחב לאורך כל שעות היממה.</p> <p>3. תתאפשר רמפת כניסה משותפת בין תא שטח 3 למגרש ממזרח כמפורט בהוראות לנושא החנייה.</p> <p>4. זיקת ההנאה להולכי רגל ולמעבר רכב תירשם בלשכת המקרקעין, ותירשם הערת אזהרה לנושא.</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58