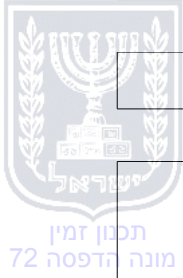


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0191270

בי/535 מתחם הרב לוי



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2019

לאשר את התוכנית

08/06/2020

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 ממוקמת בשכונת רמת הנשיא בבת ים, על הציר המתוכנן של הרכבת הקלה בין הרחובות ניסנבויס והרב לוי ממזרח וממערב, ורחובות יוספטל וכ"ט בנובמבר מצפון ומדרום. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי בינוי. במתחם הקיים 424 יח"ד ב-27 בניינים שנבנו בשנות ה-70, וכן מבנים ציבוריים ושטחים פתוחים. התכנית משתרעת על שטח של כ-51.5 דונם וכוללת 1728 יח"ד חדשות ב-16 מבני מגורים ויצירת דופן עירונית פעילה לכיוון רחוב ניסנבויס על ידי חזית מסחרית ושטחים לתעסוקה. התכנית מאפשרת מרחב ציבורי גדול של שצ"פים ושב"צים בסמיכות זה לזה ומאפשרת נגישות למעבר הולכי רגל ממזרח למערב, ומצפון לדרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/535 מתחם הרב לוי

מספר התכנית 502-0191270

1.2 שטח התכנית 51.539 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176875
קואורדינאטה Y	657700

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם גובל ברחובות: הרב לוי ממזרח, ניסנבויס ממערב, שד' יוספטל מצפון ורחוב כ"ט בנובמבר מדרום.

### 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
	3	הרב לוי	בת ים
	5	הרב לוי	בת ים
	23	הרב לוי	בת ים
	27	הרב לוי	בת ים
	7	הרב לוי	בת ים
	13	הרב לוי	בת ים
	1	הרב לוי	בת ים
	25	הרב לוי	בת ים
	19	הרב לוי	בת ים
	11	הרב לוי	בת ים
	29	הרב לוי	בת ים
	21	הרב לוי	בת ים
	15	הרב לוי	בת ים
	17	הרב לוי	בת ים
	9	הרב לוי	בת ים
	70	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	56	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	80	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	60	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	58	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	66	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	א66	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	68	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	54	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	62	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	64	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	76	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	78	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	72	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	74	
בת ים	כ"ט בנובמבר	11	
בת ים	כ"ט בנובמבר	9	
בת ים	שד יוספטל גיורא	90	
בת ים	שד יוספטל גיורא	86	
בת ים	שד יוספטל גיורא	88	

רמת הנשיא

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	מוסדר	חלק	155-177, 200, 206-207, 211-212, 214-215, 219, 312-313	213, 305-307

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 1
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 2 / א
25/12/1980		2680	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 258 / א. הוראות תכנית בי/ 258 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 258 / א
15/09/1985	3352	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 328
25/10/1990	165	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 328 / א
03/03/1994	2496	4197	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/ 328 / ב
02/01/1996	1100	4368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 328 / ג
10/04/1997	2922	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 369 / ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 369

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בי/ 403 / 1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
בי/ 430	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 / א	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית- בי/ 430	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 468	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/מק/468 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5836	4183	31/07/2008
בי/ 101	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 101. הוראות תכנית בי/ 101 תחולנה על תכנית זו.	1840		20/07/1972
בי/ 166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 166 ממשיכות לחול.	2067		24/11/1974
בי/ 377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 377 ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/ 497. הוראות תכנית בי/מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011
תדמת/ 2010	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תדמת/ 2010. הוראות תכנית תדמת/ 2010 תחולנה על תכנית זו.	5876	831	04/12/2008



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק צפור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ברק צפור			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית	16: 12 31/07/2018	רון לשם	01/03/2018	104		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח תשתיות	16: 10 05/03/2020	יורם לבל	03/03/2020	21		רקע	תשתיות
לא	נספח תנועה ונוף	11: 01 04/12/2019	דודו אילת	04/12/2019	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי	10: 58 04/12/2019	ברק צפור	04/12/2019	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 47 27/11/2019	אילנה קוטלר	26/11/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות	12: 11 12/12/2019	יורם לבל	12/12/2019	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	נספח ביוב	12: 11 12/12/2019	יורם לבל	12/12/2019	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח מים	12: 11 12/12/2019	יורם לבל	12/12/2019	1	1: 500	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	12: 10 12/12/2019	יורם לבל	12/12/2019	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	13: 28 02/12/2019	דורון לנג	02/12/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	12: 07 27/11/2019	דורון לנג	20/11/2019	57		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	11: 30 02/12/2019	ברק צפור	01/12/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	בת ים	סטרומה ) (1	1	03-5556020	03-5556089	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב סטרומה 1-אגף הנדסה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים ) (1	91	09-9616161	09-9616169	evgeny@america- israel.co.il
פרטי			ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ	פתח תקוה	זרובבל יעקב	6	054-4665555		amosluzon@walla.c om

(1) כתובת: מדינת היהודים 91 הרצליה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברק צפור	67271	צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה	40	03-5189426	03-5189426	mail.zippor@ zippor.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דודו אילת		דודו אילת- קקטוס עירוני	מודיעין- מכבים- רעות	אבני החושן	68	054-4661217		david@urban cactus.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל		י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מודדים	בני ברק	(1)	27	03-9417011	03-9417013	Ddc_il@yah oo.com
	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג יעוץ סקרי עצים	גבעת חיים אחוד	(2)		050-6906465	04-6369061	Lang.doron@ gmail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	
	יועץ תחבורה	אילנה קוטלר	18257	נוה אביב הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	רופין (3)	14	03-5217244	03-5279622	kotlari@gmai l.com

(1) כתובת: רחוב הלח"י 27 בני ברק.

(2) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד.

(3) כתובת: רופין 14 א' תל אביב.

## 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
דיור להשכרה	יח"ד להשכרה יהיו במגוון גדלים ובבעלות אחודה ולתקופת השכרה של 20 שנה לפחות.
מתחם	מוגדרים 5 מתחמי מימוש נפרדים, אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני. כל זאת ע"פ תרשים מתחמי המימוש בנספח הבינוי. מתחם א'- תאי שטח 3, 4, 11, 510, 529, 531, חלק מ- 301, חלק מ- 511, חלק מ- 504. מתחם ב'- תאי שטח 1, 2, 5, חלק מ- 511, חלק מ- 504, 304, 518, 201, 302, 202, 517, 516, 527, 528, חלק מ- 301, 401, 532. מתחם ג'- תאי שטח 514, 515, 203, 522, 6, 305, 10, 526, חלק מ- 501, חלק מ- 513, 512, 7, 519, 520, 8, חלק מ- 502, 303, 14, 523, 505. מתחם ד'- תאי שטח 12, 13, 524, 525, חלק מ- 502, חלק מ- 501, חלק מ- 513. מתחם ה'- תאי שטח 9, 521.

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

התחדשות עירונית למתחם ע"י הסדרת ייעודי הקרקע באופן מיטבי ותוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, יצירת חזית עירונית אינטנסיבית לציר הרכבת הקלה (על רחוב ניסנבוים), ושיפור הנגישות התחבורתית למתחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד קרקע למגורים, דרכים, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור, ומגורים מסחר ותעסוקה והתכליות המותרות ליעודים אלה בתחום התכנית.
- קביעת זכויות בנייה ליעודים השונים.
- הוספת יח"ד ל- 1728 יח"ד חדשות בתמהיל מגוון.
- קביעת יח"ד להשכרה.
- הגדרת גובה מותר לבניה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
- קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל וזיקות הנאה למעבר כללי לרכב.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות ומתחמים לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מאושרת	505 - 501
דרך מוצעת	532, 531, 529 - 510
שביל	305 - 303
מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	510
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	10, 9, 6, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	11
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	305
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	524 - 522, 520 - 518, 513 - 510, 528, 527
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	9 - 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	304
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	504
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	529, 528, 526, 523, 517, 515, 510, 532
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	8
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	401
גבול מתחם	דרך מאושרת	504 - 501
גבול מתחם	דרך מוצעת	531, 528, 524, 521, 515 - 513, 511
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	203
גבול מתחם	מגורים ד'	9, 6
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	14, 13
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	301
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	503 - 501
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	518
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	8, 7, 5 - 3
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
דרך /מסילה לביטול	שביל	304, 303

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	303 - 305
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	301
חזית מסחרית	דרך מוצעת	513
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	203
חזית מסחרית	מגורים ד'	1 - 3, 6, 9, 10
להריסה	דרך מוצעת	511, 510
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202
להריסה	מגורים ד'	1 - 8, 10
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	11 - 14
להריסה	שביל	304, 305
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
קו בנין עילי	דרך מוצעת	515, 524, 532
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 203
קו בנין עילי	מגורים ד'	1 - 10
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	11 - 14
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	401

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,066.44	19.53
מבנים ומוסדות ציבור	10,319	20.02
מגורים	24,754.4	48.03
מסחר	729.1	1.42
שפ"פ	2,307.6	4.48
שצ"פ	3,362.7	6.53
<b>סה"כ</b>	<b>51,539.24</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,369.16	14.30
דרך מוצעת	5,472.24	10.62
מבנים ומוסדות ציבור	9,115.4	17.69
מגורים ד'	16,918.39	32.83
מגורים מסחר ותעסוקה	7,760.99	15.06
שביל	964.24	1.87
שטח ציבורי פתוח	2,715.7	5.27
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1,224.67	2.38

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	51,540.8	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים/ דיור להשכרה.                      2. במגרשים בהם מוגדרת חזית מסחרית יותרו בקומת הקרקע בלבד שימושים למסחר שאינם מטרדיים.                      בשטח הציבורי המבונה: חינוך, בריאות ורווחה.                      3. יותרו בקומת הקרקע שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.                      4. בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים.                      5. קומת מרתפים:                      חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברטו.                      2. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.0 מ'.                      3. חומרי גמר- החיפוי יהיה קשית, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.                      4. לא יותרו דירות גן.                      5. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי.                      6. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים- ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה יופחת משטחי השירות.                      7. בתאי שטח 7-4 ו-9 הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה המיועדת לאיכלוס לא יעלה על 29 מטרים.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבניין, ושאיןנו בתחום הרמפה לחניה התפעולית, יהיה בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים.                      2. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבניין.                      3. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים להם יש חניונים משותפים.</p>
ג	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>יחידות הדיור המיועדות לאנשים עם מוגבלויות כהגדרתם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות- יתכוננו כדירות נגישות ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה).</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור כמסומן בתשריט.                      2. בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p>





<p><b>מגורים ד'</b></p> <p><b>4.1</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. תוסדר כניסה נפרדת לשימושי המסחר והמגורים. 2. תותר הקמת קומת גלריה בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. לעניין סעיף זה, שטח הדירה הינו כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה : מרפסות פתוחות ו/ או מחסנים / חניות מקורות. 2. דיור להשכרה : 5% מסך יח"ד יהיו להשכרה. יח"ד להשכרה יהיו בבעלות אחודה ולתקופת השכרה של 20 שנה לפחות. הוראות נוספות לעניין זה יהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית בנושא. הוועדה המקומית תבחן את האפשרות לריכוז יח"ד להשכרה במתחם הדרומי ובמתחם הצפוני. מיקום יחידות אלה בין המתחמים לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p><b>ו</b></p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p><b>4.2</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p><b>4.2.1</b></p> <p>חינוך בריאות, תרבות, דת חברה, קהילה ומשרדי עירייה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>4.2.2</b></p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>א</b></p> <p>1. תותר הקמת מבני חינוך, בתי ספר, גני ילדים ומוסדות חינוך אחרים בבניה גבוהה עד 8 קומות על פי הנחיות משרד החינוך לבניית מוסדות חינוך גבוהים. 2. בבניית מוסדות ציבור החייבים להיות מגודרים כגון בתי ספר וגני ילדים קירות הבניינים החיצוניים ישמשו ככל הניתן כגדרות של המוסד. 3. במקרה של בניית בתי ספר וגני ילדים חדשים שטח מינימלי פתוח לכיתה יהיה על פי הנחיות משרד החינוך.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>ב</b></p> <p>1. בשב"צ בעל שטח לא מבונה, יש, ככל הניתן, לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר. 2. יש, ככל הניתן, להימנע מנטיעה של עצים בעלי גזע קוצני, עצים צופניים, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p><b>4.3</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p><b>4.3.1</b></p> <p>נטיעות, שטח מגוון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק לילדים, מצללות וריהוט רחוב, ותשתיות עירוניות תקי"ק, מעבר כלי רכב תת קרקעי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>4.3.2</b></p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>א</b></p>	

4.3	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
	<p>1. בתא שטח 301- יותר מעבר כלי רכב בין החניונים הפרטיים בתאי השטח השונים מתחת לשצ"פ, יותר מעבר אחד בכל קומה (אחד מעל השני) וברוחב מינימלי לנסיעה דו סטרית.                  2. לא יוקמו מתקנים הנדסיים וטכניים בתחומי השצ"פ למעט מתקנים תת קרקעיים.                  3. יש להותיר עומק קרקע של 1.5 מ' לפחות מעל המעבר לרכב למעבר תשתיות ונטיעות.</p>
ב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.                  ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.                  ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>
4.4	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. מעברים תת קרקעיים לכלי רכב.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.                  2. יותרו מעברים לכלי רכב מתחת לדרך, יש להותיר במעברים עומק קרקע של 1.5 מ' לפחות מעל החניון למעבר תשתיות ונטיעות.                  3. תשמר רציפות המדרכה המזרחית ושביל האופניים ברחוב ניסנבאויים בסמוך ליעודים השונים.</p>
4.5	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.                  2. יותרו נטיעות עצים בזכות הדרך באופן שלא תמנע המשכיות עתידית של נתיבי התנועה.                  3. לא יותרו מתקנים עיליים בכל שטח התכנית.                  4. יותרו מעברים לכלי רכב מתחת לדרך.                  5. תותר חניה מתחת לדרך.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.                  2. יותרו מעברים לכלי רכב מתחת לדרך, יש להותיר במעברים עומק קרקע של 1.5 מ' לפחות מעל החניון למעבר תשתיות ונטיעות.                  3. תשמר רציפות המדרכה המזרחית ושביל האופניים ברחוב ניסנבאויים בסמוך ליעודים השונים.                  4. בסמוך לתאי שטח "מגורים", מסחר ותעסוקה" תותר הבלטה של מצללה עד 3 מ' לתחום הדרך.</p>
4.6	<p><b>שביל</b></p>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>נטיעות, שטח מגוון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק לילדים, מצללות וריהוט</p>

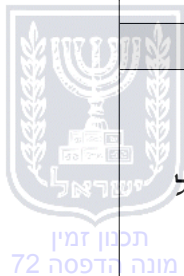
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
	רחוב, תשתיות עירוניות, מעברים עיליים (למטרות תחזוקה וביטחון בלבד) ותת קרקעיים לכלי רכב, חנייה תת קרקעית.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר חניה תת - קרקעית.</p> <p>2. יותר מעבר כלי רכב למטרות תחזוקה וביטחון.</p> <p>3. יותר מעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים בתאי השטח השונים מתחת לשביל.</p>



<b>4.7</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר ושירותים כגון:  מסחר קמעונאי, בית כלבו, חנויות, סניפי קופת חולים, שרותי רפואה, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאשרו ע"י הועדה המקומית בת ים.</p> <p>2. יותרו בקומת הקרקע שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכן יותרו שטחי אחסנה עבור הדירות ושימושי מסחר ותעסוקה.</p> <p>3. ב-4 הקומות הראשונות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושים לתעסוקה ולשירותים.</p> <p>קומות התעסוקה ימוקמו ישירות מעל קומת הכניסה.</p> <p>4. בקומות שמעל השימושים למסחר ותעסוקה יותרו שימושים ולמגורים ולמערכות טכניות בקומות מלאות.</p> <p>בשטח הציבורי המבונה: חינוך, בריאות ורווחה.</p> <p>5. קומות מרתפים:</p> <p>א. חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403- מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>ב. בקומת המרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין - בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>ג. חניון אופניים ציבורי, יוקם בקומת המרתף העליונה בתא שטח 14.</p>



<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. חזית מסחרית-  לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) ברוחב של 3 מ'. תותר הבלטה של המצללה עד 3 מ' אל תחום הדרך.</p> <p>2. קומת הכניסה-</p> <p>א. תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר.</p> <p>ב. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6.0 מטר.</p> <p>ג. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>ד. יותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה. 50% הנותרים יהיו בחלק הפונה</p>



<p style="text-align: center;"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p> <p>לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה הכניסה.  ה. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי.  3. קומות עליונות-  א. גובה קומה ממוצעת לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.  ב. מתקנים טכניים והנדסיים - בשימושים למגורים מסחר ותעסוקה ישולב שטח למתקנים טכניים והנדסיים בהתאם להגבלות ומרחקי הבטיחות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.  ג. מתקנים טכניים והנדסיים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו במפלס הגג ו/או במרתפים.  4. מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האיוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים, והמונע מטרדי רעש וחזות.  5. חומרי גמר- החיפוי יהיה קשיח, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.  6. כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות.  7. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים- ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה יופחת משטחי השירות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>מרתפים</b></p> <p>1. מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבניין, ושאיןנו בתחום הרמפה לחניה התפעולית, יהיה בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים.  2. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבניין.  3. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים להם יש חניונים משותפים.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ב</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור כמסומן בתשריט.  בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ג</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.  לעניין סעיף זה, שטח הדירה הינו כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים / חניות מקורות.  2. דיור להשכרה:  א. 5% מסך יח"ד יהיו להשכרה.  ב. יח"ד להשכרה יהיו בבעלות אחודה ולתקופת השכרה של 20 שנה לפחות.  ג. מיקום יחידות אלה בין המתחמים לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ד</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b></p> <p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>הנחיות על פי תדמ"ת 2010:</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8</b></p> <p style="text-align: center;"><b>4.8.1</b></p>



4.8	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
	<p>א. במפלס הקרקע- שטח ציבורי פתוח- יותרו השימושים : נטיעות, שטח מגוון, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני משחק לילדים, מצללות וריהוט רחוב, ותשתיות עירוניות תקי"ק. בנוסף יותרו פתחי אוורור וכניסות למתקנים הטכניים התת קרקעיים.</p> <p>ב. מתחת למפלס הקרקע- שטח להקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים עבור הרכבת הקלה שימשו למתקני חשמל, מתקני תקשורת, מתקני בקרה ומתקנים טכניים אחרים הנדרשים עבור הרכבת הקלה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המיקום המדויק של המתקנים הטכניים התת קרקעיים בתחומי הייעוד ייקבע בתאום בין מהנדס הועדה המקומית לבין הרשות המוסמכת כהגדרתה בתמ"א 23א'.</p> <p>2. השטחי הציבוריים הפתוחים מעל המתקנים הטכניים התת קרקעיים יפותחו כחלק מהשטחים הציבוריים הסמוכים להם ויאפשרו בהם בתי גידול לצמחיה בעומק שייקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. המתקנים הטכניים התת קרקעיים יוקמו בהתאם לאמור בהוראות תמ"מ 1/5 סעיפים 17 ו-28.</p> <p>4. לא יינתן היתר ולא תותר כל עבודה מעל השטחים המיועדים למתקנים טכניים תת קרקעיים אלא בתאום עם הרשות המוסמכת כהגדרתה בתמ"א 23א'.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לעת הוצאת היתרי בניה למתקנים הטכניים, יוגש למשרד להגנת הסביבה, דו"ח הערכת רמות חשיפה לשדה מגנטי מן המתקנים הטכניים התת קרקעיים המופיעים באזורים 1,3,4 - ו-8.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ניתן יהיה לשלב את החדר הטכני התת קרקעי באזור 1 במסגרת מבנה המסוף התחבורתי שיתוכנן ויוקם בקצה קו הרכבת הקלה.</p>



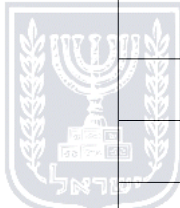
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
6	מתחת לכניסה הקובעת	(1) 32	128	155	70	7980	7750	14825	1564.75	1	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
							200	500			1	מסחר	מגורים ד'	
							100	275			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
6		(1) 32	128	155	70	8540	7750	14825	1674.68	2	2	מגורים ד'	מגורים ד'	
							200	500			2	מסחר	מגורים ד'	
							75	250			2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
6		(1) 32	128	114	70	9947	5700	10930	1950.32	3	3	מגורים ד'	מגורים ד'	
							200	500			3	מסחר	מגורים ד'	
							175	525			3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
6		(2) 10	32	34	70	8541	1700	3330	1674.72	6	4	מגורים ד'	מגורים ד'	
6		(2) 10	32	68	70	12600	3400	6660	2470.54	7,8	5	מגורים ד'	מגורים ד'	
6		(2) 10	32	34	70	7313	1700	3330	1434	9	6	מגורים ד'	מגורים ד'	
							100	200			6	מסחר	מגורים ד'	
6		(2) 10	32	34	70	10892	1700	3330	2135.71	10	7	מגורים ד'	מגורים ד'	
6		(3) 35	140	191	70	7977	9550	18245	1564.1	11	8	מגורים ד'	מגורים ד'	
3		(2) 10	32	32	80	1756	1600	3140	688.78	16	9	מגורים ד'	מגורים ד'	
							100	200			9	מסחר	מגורים ד'	
6		(4) 40	160	203	70	8934	10150	19385	1751.69	15	10	מגורים ד'	מגורים ד'	
							200	600			10	מסחר	מגורים ד'	
							100	275			10	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
6		(5) 40	160	283	80	16821	14150	27085	3298.33	4,5	11	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה	
							700	2000			11	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
							2000	7000			11	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
6		(6) 30	120	102	80	7487	5100	9790	1468	14	12	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה	
							200	600			12	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
							400	1200		12	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							100	275		12	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
6		120	120	80	8039	6000	11500	1576.23	13	13	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה
							250	700		13	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							450	1400		13	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							75	250		13	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
6		160	203	80	7234	10150	19385	1418.42	12	14	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה
							250	700		14	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							75	250		14	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
							450	1400		14	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3		32		50	1570	562	2270	615.73		201		מבנים ומוסדות ציבור
3		32		50	4544	1782	7160	1781.89		202		מבנים ומוסדות ציבור
3		32		50	17173	6735	26970	6734.64		203		מבנים ומוסדות ציבור
6					(8) 1510			251.69		303		שביל
6					(8) 2536			422.73		304		שביל
6					(8) 1739			289.83		305		שביל
6					900			1254.33		502		דרך מאושרת
6					630			286.63		504		דרך מאושרת
6					(9) 8165			1360.91		510		דרך מוצעת
					(9) 600			489.65		513		דרך מוצעת
6					(9) 3510			584.99		523		דרך מוצעת
6					(9) 1254			209		524		דרך מוצעת
6					(9) 1164			194.02		525		דרך מוצעת
6					(9) 1449			241.51		526		דרך מוצעת
6					(9) 1085			180.92		527		דרך מוצעת
6					(9) 1326			220.99		528		דרך מוצעת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
6								210.79		529		דרך מוצעת
								168.33		532		דרך מוצעת
6								1122.88		301		שטח ציבורי פתוח
								1224.67		401		שטחים פתוחים ומתקנים 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- השטחים העיקריים למגורים אינם כוללים 20,736 מ"ר של מרפסות (לפי 12 מ"ר לכל יח"ד). שימוש שלא למטרה זו בשטחי המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
- מתוך השטחים העיקריים למגורים מיועדים 100 מ"ר בתוך כל בניין לרווחה משותפת (מועדון דיירים, חדרי אופניים, חדר כושר וכו'), שטחים אלו אינם מיועדים למגורים.
- לא יהיה ניתן להמיר את שטחי התעסוקה או מסחר למגורים בכל תחום התכנית.
- ניתן יהיה להעביר שטחי שירות תת קרקעיים בין ייעודי המגורים השונים.
- 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר כולל ממי"ד.
- תוספת קומות וזכויות למרתפי החנייה כדי לעמוד בתקן החנייה הקבוע בתוכנית לא תהווה שינוי לתכנית זו. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחנייה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.
- קווי בנין כמסומן בתשריט.
- תתאפשר הקמת ממי"ק במקום ממי"ד בקומות המגורים - ככל שיוקם ממי"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה יופחת משטחי השירות.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. ניתן יהיה למקם בקומות המסד (כולל קומות הקרקע) או בקומות המגדל התחתונות. תותר תוספת של עד 2 קומות מסד לטובת מיקומם של השטחים הציבוריים המבונים. הכל, ללא שינוי בגובה המותר לאותו בניין ובמספר הקומות הכולל. ניתן יהיה להעביר שטחים ציבוריים מבונים בין תאי השטח השייכים לאותו המתחם והכוללים בינוי הגבוה מ-10 קומות.

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

- (1) קומת קרקע + 30 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (2) קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (3) קומת קרקע + 33 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (4) קומת קרקע + 38 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (5) קומת קרקע + 4 קומות מסד + 34 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (6) קומת קרקע + 2 קומות מסד + 26 קומות מגורים + קומת גג חלקית..





(7) קומת קרקע + 2 קומות מסד + 36 קומות מגורים + קומת גג חלקית..

(8) תותר חניה תת - קרקעית מתחת לשביל.

(9) תותר חניה מתחת לדרך.

(10) זכויות בתת הקרקע יוקצו עפ"י תדמ"ת 2010.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מתן היתרי בנייה, שיינתנו מכוח תכנית מפורטת, יהיה בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק וכל תנאי המופיע תחת סעיף אחר בהוראות התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מתחם בנפרד על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.2.</li> <li>2. הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה. ההריסה בפועל תתבצע לאחר הוצאת היתר בנייה כחוק.</li> <li>3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</li> <li>4. היתר בניה יציג פתרון לעודפי עפר ופסולת בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר ביניהם.</li> <li>5. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות לבניה ירוקה כמצוין בסעיף 6.10, ובהנחיות הסביבתיות המצוינות בסעיף 6.2.</li> <li>7. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים לכל מתחם הכולל מבני ציבור להריסה, הינו הוצאת היתר בניה למבני הציבור החלופיים באותו המתחם.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נתי"ע לרבות תאום לוי"ז להקמת הפרויקט ותאום תכנית הפיתוח למפלס הרחוב הגובל בתוואי המתע"ן.</li> <li>9. תאום עם חברת חשמל לעניין:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שילוב חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג בבנייה המתוכננת</li> <li>ב. פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבנייה המתוכננת</li> <li>ג. הנחיות לגביי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</li> </ol> </li> <li>10. אישור תכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה על ידי הרשויות המוסמכות.</li> <li>11. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית לביצוע בדיקות גזי קרקע, אישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה וביצועה בפועל.</li> <li>12. הוצאת היתר לתא שטח 11 יתואם לעניין המטרו עם הרשות המוסמכת.</li> <li>13. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה, ומתן התחייבות למסירת הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ותחזוקה בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין.</li> <li>14. התחייבות לביצוע של המבנים החלופיים על ידי מגיש ההיתר לצרכי ציבור במתחמים 2, ו-3 כאמור בסעיף 6.10 ברמת מעטפת ומסירתם לעירייה.</li> <li>15. התחייבות לביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחנייה על פי תכנית מפורטת מאושרת ע"י משרד התחבורה ונת"ע.</li> </ol>	
<p><b>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לכל מתחם בנפרד.</li> <li>2. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, הנחיות לריסון תנועה, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, מיקום השטחים הציבוריים המבונים, נספח רוחות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, כמו: פילר חשמל ותקשורת צוברי גז ומיקומם, מיקום גמל מים וראש מערכת וכן, מצללות, שילוט לאזור המסחרי בקומת הקרקע, ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</li> </ol>	



6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>3. כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה. להיותר בניה הנוגע לעודפי עפר בכמות העולה על 50,000 מ"ק תצורף "תכנית לניהול אתר" שתכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע של החומרים אל ומחות לפרויקט, שימוש באתרי ויסות זמניים וכו'. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>4. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול הנחיות למניעת מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, הנחיות להריסה ובניית מבנים לשימושים רגישים, בהתאמה לשלבויות ביצוע ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p> <p>5. בסמכות מהנדס העיר לקבוע שלבויות לרמפות כניסה לחניונים, תתאפשר גמישות לעניין רמפות זמניות.</p> <p>6. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות במתחם לרבות תכנון הרחבתן ותכנון הסדרי תנועה באישור משרד התחבורה ונת"ע</p> <p>7. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, כולל פתחי איזורור מהחניונים במפלס הרחוב, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.</p> <p>8. מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.</p> <p>9. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול גם הנחיות מפורטות לניהול מי נגר וניקוז בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.4.</p> <p>10. תכנית העיצוב תכיל התייחסות לנושאים הבאים: אמצעים למזעור מטרדים במהלך הבנייה, חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, תכנון מערכת האזורור של הבניין לרבות פרוט המערכות ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום, חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניינים שיוקמו על משטר הרוחות סביבם ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>11. תכנית העיצוב למתחם 1 תתייחס להיבטי הנגישות והחיבוריות לתחנות הרכבת הקלה והמטרו.</p>	<p><b>6.3</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל ייעודי עצים לשימור/העתקה/כריתה</p> <p>1. עצים לשימור- לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי הבניה, יש לקבוע בבקשות להיותר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. עצים להעתקה- יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה.</p> <p>3. עצים לכריתה- יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בן יקבעו תנאי הכריתה, יש לנטוע עצים בערך החלופי כפי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה שבו יידרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>
<p><b>6.4</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

6.4	ניהול מי נגר
	<p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>8. השטח הפנוי לחלחול לא יפחת מ- 15% משטח המגרש וימוקם ככל הניתן בחלקו הקדמי של המגרש, ליצירת שורת נטיעות פנימית המקבילה לנטיעות שבמדרכה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

6.5	דרכים וחניות
	<p>1. תקן חניה :</p> <p>תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי, למעט תקן החניה למגורים שיעמוד על 0.6 מקומות חניה לדירה, תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. במרתפי החניה תשמר הפרדה בין השימושים השונים.</p> <p>3. מרתפי החניה יכול ויהיו משותפים למספר תאי שטח הכלולים במתחם כמוגדר בנספח בינוי לפי חלוקה למתחמים.</p> <p>4. היתר הבניה יכלול תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תתאפשר גמישות במיקום הכניסות והיציאות לחנייה מונה הדפסה 72</p> <p>במגרשים, ותתאפשרנה כניסות ויציאות משותפות לרמפות לריבוי זיקת הנאה משותפת, לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>6. חניון ציבורי ל- 200 זוגות אופניים לשירות משתמשי תחנת הרק"ל ימוקם במגרש הדרומי המעורב (מגורים, מסחר ותעסוקה), בתאי שטח 13 ו/או 14 בקרבה מירבית לתחנת הרק"ל המתוכננת.</p> <p>7. לא תותר הצמדת חניות לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>8. לצורך מעבר תת קרקעי בתחומי החניון, יותר מעבר לכלי רכב מתחת לדרכים ושצ"פים.</p> <p>9. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחניה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.</p> <p>10. לא תותר גישה אל/מ חניונים מרחוב ניסנבויס.</p> <p>11. חלק המדרכה שבזכות הדרך ברח' הרב לוי לא יפחת מ-3 מ' וברח' ניסנבויס לא יפחת מ-5 מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

6.6	תנועה
	<p>1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון התוואי המאושר בתמ"מ/מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל וזכיין הקו האדום, לרבות לוחות הזמנים להקמת הפרוייקט והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרוייקט.</p> <p>3. בתכנון הפרוייקט לא ישתנה גובה המדרכה הקיים הגובל בתוואי הרק"ל.</p> <p>4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב הוצאת היתרי הבנייה.</p>

6.6	תנועה
	<p>5. תאום עם נת"ע כולל: בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים- פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.</p> <p>בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>6. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>7. תכניות המרתפים וחישובי העומסים יתואמו עם חברת נת"ע לפני קבלת היתר, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע לרבות הסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.</p>
6.7	תשתיות
	<p>1. תשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות, לרבות חשמל, תקשורת (למעט סלולר) ביוב מים, וגז.</p> <p>2. חשמל</p> <p>א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל</p> <p>ב. תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורה, תת קרקעית או משוקעת או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>ד. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>א. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי (עיליים או תת קרקעיים) יותרו ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים מדרכות ושבילים.</p> <p>3. כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם למפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>
6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידיית לגף טרום חה"א 03-6067970.</p>

<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לצה"ל, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>6. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח לצה"ל הודעת הקמה.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>2. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>א. תותר גמישות בנושא גריסת פסולת באתר, לשיקול דעת רשות הרישוי לאחר היוועצות עם היחידה הסביבתית בעירייה.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>3. פסולת ביתית-</p> <p>א. חדרי האשפה יתוכננו בגודל מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור</p> <p>ב. גודל חדרי האשפה יותאם למיכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.</p> <p>ג. חדרי האשפה יילקחו בחשבון שטחי השירות ויהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. גזי קרקע-</p> <p>במידה ויימצאו גזי קרקע במקום יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הגנה מפני רעש-</p> <p>הנחיות למיגון מפני מטרדי רעש לפי הנחיות המפורטות בסעיף 5.8 בחו"ד סביבתית.</p> <p>6. אסבסט-</p> <p>א. אישור מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.</p> <p>ב. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט מזיק (פטור), התשע"א - 2011.</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:</p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

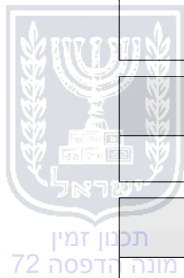
6.10 בניה ירוקה	6.10
<p>שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>2. היתר בניה יכלול הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלולנה את הנחיות הוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>4. היתר הבניה יכלול 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>5. היתר הבניה יכלול קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 לדירוג בדרגה B.</p>	



6.11 זיקת הנאה	6.11
<p>1. תירשמה זיקות הנאה לציבור על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע.</p> <p>3. שינוי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי ששך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר.</p> <p>4. זיקת הנאה למעבר ברכב- יותר מעבר כלי רכב בכל החניונים בכל המתחמים.</p> <p>5. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p> <p>6. בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</p>	



6.12 חלוקה ו/ או רישום	6.12
<p>1. בתכנית הוגדרו מתחמי מימוש.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם בו חלה הבקשה, כמסומן בתשריט.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח 201-203, וכן השטחים הציבוריים המבונים בתאי שטח ביעודים "מגורים ד' / מגורים, מסחר ותעסוקה" יירשמו על שם עיריית בת ים.</p> <p>4. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>5. התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>6. ניתן יהיה לערוך שינויים בגבולות המתחמים בסמכות הוועדה המקומית.</p>	



6.13 חיזוק מבנים, תמא / 38	6.13
<p>בתחום תכנית זו, לא יינתנו זכויות מכח תמ"א 38 על שינוייה.</p>	

6.14 היטל השבחה	6.14
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע תוצג בתכנית העיצוב האדריכלי	

## 7.2 מימוש התכנית

הזכויות המוקצות בתכנית יתכלו תוך 7 שנים מיום פרסומה של התכנית למתן תוקף. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 5 שנים נוספות, ככל שהבקשה תוגש לפני תום התקופה.

