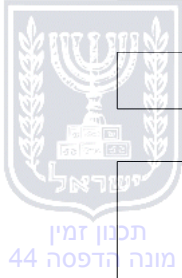


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0341255

בי/623 "מבצע סיני 25-27"



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 :

15/04/2019

לאשר את התוכנית

12/06/2019

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 כוללת את הבניינים שברחוב מבצע סיני 25 ו-27 בבת ים. עיקרי הוראות התכנית הם פינוי 2 מבני מגורים ישנים בני 4 קומות הכוללים 34 יח"ד קטנות והקמת שני מבני מגורים הכוללים 134 יח"ד בני 12 קומות (קומת קרקע גבוהה עם גלריה+10 קומות+קומת גג חלקית) על ידי פינוי, הריסה ובינוי מחדש לרווחת דיירי הבניינים. המבנים החדשים יכללו שימושי מגורים ומוסדות ציבור ויתוכננו כך שישתלבו עם אופי הבינוי של השכונה הקיים והמתוכנן וישמרו על אופייה הייחודי של שכונת רמת יוסף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/623 "מבצע סיני 25-27"
-----	------------------------	-----------	--------------------------

	מספר התכנית	502-0341255
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	2.294 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
--	----------------------------------	----

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--	--------------------------------------	--------

	לפי סעיף בחוק	ל"ר
--	---------------	-----

	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
--	------------------	---

	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
--	------------------	--

	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



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

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	177368
קואורדינאטה Y	658706

**1.5.2 תיאור מקום**

המתחם יושב על דופן רחובות מבצע סיני ואש שלום

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	מבצע סיני	27	
בת ים	מבצע סיני	25	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7131	מוסדר	חלק	152-153	

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 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
15/09/1985	3352	3248		כפיפות	בי/328
03/03/1994	2496	4197		כפיפות	בי/328 ב
31/12/2000	1043	4947		כפיפות	בי/430
08/05/2011	4071	6233		כפיפות	בי/430 ב
07/06/1984		3060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/319 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/319
03/07/1997	4365	4540		כפיפות	בי/377
03/05/2001	2560	4983	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/385 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/385
29/06/1961		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/58 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/58
13/01/2011	2044	6187		כפיפות	בי/מק/497
09/02/1976		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/39/3 ממשיכות לחול.	שינוי	3/39/9



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 08 14/05/2019	דניאלה פז-ארז	14/05/2019	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 57 01/05/2019	גיל צבי שנהב	01/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תנועה וחניה- תקציר מילולי	15: 15 01/08/2018	דותן כהן	01/08/2018	5	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		11: 39 07/05/2019	דותן כהן	07/05/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים-חוברת	10: 31 30/07/2018	דורון לנג	30/07/2018	11	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- תכנית	19: 51 13/05/2019	דורון לנג	13/05/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור מנחה- חוברת	11: 38 07/05/2019	מרקוס אדלקופ	07/05/2019	17	1: 500	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור מנחה- חזיתות	11: 37 07/05/2019	מרקוס אדלקופ	07/05/2019	1	1: 500	מנחה	תיעוד ושימור
לא		15: 02 01/01/2018	מדחת תלאוי	01/01/2018	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556000	03-5556089	

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בעלי קרקע שונים ע"י עו"ד יריב בר דיין באמצעות יפוי כח	17713		תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	8	03-6938380	03-6968407	yariv@ybdlaw.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		avi@canshen.co.il
אדריכל	יועץ	מרקוס אדלקופ	111144		ירושלים	נהגי הפרדות	16	054-5722553		
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	דותן כהן	12363071		תל אביב- יפו	דרך יגאל ידין	55 א	03-6363500	03-6363501	
	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369266	04-6369061	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאית	שמאי	דניאלה פז-ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700824	09-9700801	
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאוי	967		טייבה	(2)		09-7994913	09-7990761	

(1) כתובת: ת.ד. 266.

(2) כתובת: ת.ד. 4114 טייבה 40400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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**

בניית שני בנייני מגורים חדשים עם שטחי ציבור בקומת קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הרחבת השימושים במתחם ע"י הוספת שימוש מבני ציבור ליעוד מגורים.
- ב. הרחבת זכות הדרך ברחוב שלום אש.
- ג. איחוד וחלוקה של הקרקע ללא הסכמת בעלים.
- ד. קביעת זכויות בנייה.
- ה. קביעת 134 יח"ד.
- ו. קביעת מס' קומות מירבי.
- ז. קביעת גובה מרבי.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
- ט. שינוי קווי בניין.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- יא. קביעת פקיעת זכויות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	11
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	11
מבנה להריסה	מגורים	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	11

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,294	100
סה"כ	2,294	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	76.7	3.34
מגורים	2,217.78	96.66
סה"כ	2,294.48	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	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 מתקני דרך. כמו כן שבילים לאופניים, גינון ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ופורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים - דירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובאים, מועדון דיירים וכדו'.</p> <p>ב. מוסדות ציבור במפלס הקרקע.</p> <p>ג. בשטחים למוסדות הציבור, השמושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, ספורט קהילה, רווחה, מוסדות דת ומשרדי עירייה.</p> <p>ד. שטחים טכניים הנדסיים וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>ה. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, שטחים טכניים, מחסנים לדיירי הבניין.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבנינים יוצבו ככל הניתן במיקום הנוכחי של הבניינים המיועדים להריסה, תוך שמירה על גובה גג אחיד של הבניינים, על הלכידות התכנונית ועל הקצב האחיד של הרחוב.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 12 קומות- קומת קרקע גבוהה ובחלקה גלריה המשמשת למגורים ו/או לשטח הציבורי, עשר קומות מגורים רגילות וקומת גג חלקית כמפורט בנספח הבינוי. הקמת הגלריה תתאפשר ובלבד שלא ייפגע שטחם ותפקודם של השטח הציבורי המבונה ושל מבואות הכניסה ושטחים משותפים אחרים של מבני המגורים, לשביעות רצון הוועדה המקומית, וללא חריגה בגובה ובקווי הבניין.</p> <p>ג. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>ד. גובה מרבי לקומת המבואה יהיה כשל שתי קומות מגורים.</p> <p>ה. גובה מירבי בקומות המגורים יהיה 3.8 מ'.</p> <p>ו. בהתאם לשימוש בשטחים למוסדות הציבור, תוצמד לשימוש חצר ככל הנדרש.</p> <p>ז. ככל שיוותר שטח בקומת הקרקע שלא ידרש לטובת השטח הציבורי או החצר הנלווית לו יותרו דירות גן. לא תותר הפניית דירות הגן אל הרחוב.</p> <p>ח. מחסנים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ט. ככל הניתן יש לקרות את רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי, וזאת על מנת ליצור מעבר רציף בין הבניינים לכיוון השצ"פ.</p> <p>י. תחום קו הבניין הקדמי ייקבע כזיקת הנאה להולכי רגל ואופניים. תחום זה יפותח ברצף מפלסים עם המדרכה, יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p>

מגורים	4.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מבנה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1608	3	0	0	2	6	12	51.4	134	12500		4300	12730	2217	11	מגורים	מגורים	
											100	300		11	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע 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. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט המוצע המוצע.

ב. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

ג. 20% מהדירות תהינה קטנות, בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

ד. במידה ויוקמו במבנים ממ"קים במקום ממ"דים, יתווספו 8 מ"ר עיקרי לכל יח"ד על חשבון שטחי השירות.




**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אקוסטיקה</b></p> <p>מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. התכנית נמצאת באזור רגישות אי על פי תמ"א 4/ב/34. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח למגורים. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות או תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי.</p> <p>ב. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ג. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ו. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p> <p>ז. יש להותיר את המרווח הקדמי של הבניינים, בעומק קומת המרתף הראשונה, פנוי לחלחול ולשורת נטיעות מקבילה כך שייצרו רצף צל במדרכה לאורך רחוב מבצע סיני, וככל הניתן, יש להותיר שטח נוסף פנוי לחלחול בחצרות מבני הציבור.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.</p> <p>ב. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות או כל פתרון אחר באישור מחלקת התברואה.</p> <p>ג. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מיכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.</p> <p>ד. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</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><b>6.4</b></p>

תשתיות	6.5
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר), ביוב מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. הנחיות בנושא 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 בתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>ד. היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>3. הנחיות בנושא 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>א 1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>א 2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים.</p> <p>ב. 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>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>	
מרתפים	6.6
<p>א. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר על-ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון.</p> <p>ג. החל מקומת מרתף (-2) ומטה ניתן יהיה להקים את המרתף בתכסית מלאה של תא השטח למגורים, ובכלל זה מתחת למרווח הקידמי המסומן בזיקת הנאה. קומת המרתף העליונה לא תיבנה מתחת למרווח הקידמי.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>א. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>ב. עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 7500 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 5%.</p> <p>ג. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>א. בנטיעות עצים יש לשמור על עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ב. תכנון איטום וניקוז יותאם לכל פתרון בית גידול. במצע מנותק יש לקחת בחשבון תחזוקה</p>	





	<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>אינטנסיבית.</p> <p>ג. יש להעדיף עצים נותני צל סוככני, חסכוניים במים ומאוקלמים.</p> <p>ד. יש להמנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק וכן מעצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.9 דרכים וחניות</b></p> <p>א. בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למבני הציבור ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>ב. תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ויהיה כתקן מירבי.</p> <p>ג. לא תותר חנייה תפעולית במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ד. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. לא תותר הצמדת חניה למבני הציבור.</p> <p>ה. מתקני חנייה לאופניים יהיו לפי התקן החדש.</p> <p>ו. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית ועל פי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ז. לא תותר חנייה פרטית תת קרקעית מתחת לדרך המוצעת.</p> <p>ח. רמפות כניסה לחניונים יחלו מעבר לתחום זיקת ההנאה. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ט. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>י. תתאפשר הקמת מתקני חניה בתת הקרקע.</p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום 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><b>6.10</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.11 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הגשת בקשה להיתר תהיה בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>הגשת תכנית עיצוב ופיתוח, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>1. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>התכנית תכלול גם:</p> <p>א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. תכנון מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, לרבות הסדרי התנועה בהן, לרבות החנייה, רחבות הערכות לכיבוי אש, טיפול באשפה, גז, חח"י וכיו"ב במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>2. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.11</b></p>



## הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

3. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
4. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים.
5. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול תכנית הנדסית מפורטת לניהול נגר וניקוז לכלל המתחם. התכנית תתייחס לתקופת חזרה של אירוע שיא 1:50 ו 1:100 שנים ותפרט בהתייחסותה, בין היתר, את הנושאים הבאים:
- הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים.
  - מזעור השטח הכולל בו התכנית אטומה.
  - איגום, השחייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים.
  - הקמת מתקני החדרה למי נגר.
  - מניעת הצפת דרכים.
  - הנחיות לוויסות ולהשחיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת-קרקעיים.
6. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול תכנון מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, לרבות הסדרי התנועה בהן, לרבות החניה, רכב תפעולי, רחבות הערכות לכיבוי אש, טיפול באשפה, גז, חח"י וכיו"ב.
7. במסגרת אישור תכנית העיצוב והפיתוח ייבחן יישום של העקרונות וההנחיות של נספח השימור המנחה של תכנית זו.
8. הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.
- ככל שמתוכננת השפלת ושאובת מי תהום לצורך ביצוע העבודות, אין לסלקם למערכות הביוב (הן העירוניות והן של איגודן), אלא בהסכמת איגודן ובהסכם מיוחד בין איגודן לזים.
9. הגשת תכנית התארגנות אתר - לאישור עיריית בת ים.
10. הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.
11. תנאי למתן היתר לחפירה בשטח התכנית יהיה הגשת דו"ח גיאוטכני, שיכלול הנחיות לטיפול במי תהום רדודים בקרקע חולית והתייחסות לאפשרות של התמוטטות בחתך החולי בעת רעידת אדמה ובלעדיה.
12. קבלת חוות דעת מהחברה המספקת חשמל לעניין:
- א. שילוב חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג בבנייה המתוכננת.
  - ב. פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבנייה המתוכננת.
  - ג. הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
13. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
14. 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.
- 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.
15. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

6.11

**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לנושא.  
16. רישום זיקת ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.

6.12

**בינוי ו/או פיתוח**

א. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.  
ב. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.  
ג. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוות תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.

6.13

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

במידה ובתוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא תוגש בקשה להיתר בניה, יפקעו זכויות הבנייה מכח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית המאושרת ערב ההפקדה.  
הוועדה המקומית רשאית להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות, ובלבד שבקשה כאמור, תוגש לפני תום התקופה האמורה.