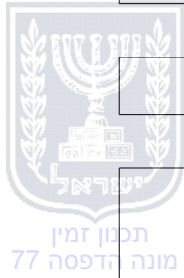


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0195966

בי/609 "דפוס מעריב"



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
תל-אביב
בת ים
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא תכנית התחדשות עירונית הממוקמת ברובע העסקים המתחדש של בת ים, על ציר הקוממיות שהינו הכניסה הדרומית לעיר, ומתוכנן כשדרה מלווה בבינוי אינטנסיבי וציר ירוק. מדובר במגרש גדול במיוחד בו קיים כיום בית דפוס. מטרת התכנית היא הקמת ארבעה מבנים בעירוב שימושים במקום בית הדפוס הקיים ויצירת שטח ציבורי פתוח גדול לרווחת התושבים.

כמו כן כוללת התכנית שיפור והרחבת מערך הדרכים, בהתאם למדיניות התכנון הכוללת לרובע. התכנית תשפר את המרחב הציבורי ע"י הרחבת דרכים והוספת שטחים פתוחים כמו כן ע"י שילוב מסחר בקומת הקרקע ושימושים מעורבים מגוונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/609 "דפוס מעריב"

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0195966

1.2 שטח התכנית 18.226 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176072
קואורדינאטה Y	657051

1.5.2 תיאור מקום

ברובע העסקים, בעברו הצפוני של רחוב הקוממיות ובעברו הדרומי של רחוב העמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	העמל	12	
בת ים	הקוממיות		

"רובע העסקים בת-ים"

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק	87	

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 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/2/4	כפיפות	תמא/4 /2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
15/12/2016	1535	7401	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0222596. הוראות תכנית 502-0222596 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0222596
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/2 /א. הוראות תכנית בי/2 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/2 /א
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328 /ב. הוראות תכנית בי/328 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/328 /ב
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/400 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /2 ממשיכות לחול.	5003	3329	17/07/2001
בי/400 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /3 ממשיכות לחול.	5237	339	16/11/2003
בי/400 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /4 ממשיכות לחול.	5640	1973	13/03/2007
בי/400 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /5 ממשיכות לחול.	6193	2217	26/01/2011
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
502-0358069	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	7306	8824	21/07/2016
בי/55 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/55 /א. הוראות תכנית בי/55 /א תחולנה על תכנית זו.	1242		09/12/1965
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע גוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע גוטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מילולי מים וביוב	09: 45 28/08/2018	גיקי סווידי	28/08/2018	11	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - תשריט	15: 11 26/07/2018	גיקי סווידי	17/06/2018		1: 500	מנחה	ביוב
לא	מסמך סביבתי	13: 46 31/07/2016	הילה אורן	26/07/2016	55		רקע	דו"ח סביבה
לא	תשריט לנספח ניקוז	15: 08 26/07/2018	גיקי סווידי	17/06/2018	8		מנחה	ניקוז
לא	נספח מילולי- ניקוז וניהול מי נגר	15: 09 26/07/2018	גיקי סווידי	26/07/2018	8	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח בינוי	11: 36 20/03/2019	יהושע גוטמן	20/03/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 51 28/08/2018	יעקב שצופק	21/08/2018	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח עצים בוגרים וחוו"ד אגרונום	15: 35 19/05/2015	רז מיכלוביץ	24/05/2014	6		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פיתוח	16: 11 26/07/2018	יהושע גוטמן	26/07/2018	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		14: 29 05/05/2016	יהושע גוטמן	05/05/2016	1	1: 500	מנחה	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
	פרטי	עיתון ישראל היום בע"מ		עיתון ישראל היום בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	2	03-7642000	03-6240708	amirf@israelhayom.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב השלושה 3, תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עיתון ישראל היום בע"מ		עיתון ישראל היום בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה) (1	3	03-7642000	03-6240708	amirf@israelhayom.co.il

(1) כתובת: רחוב השלושה 3, תל אביב.

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
אדריכל	עורך ראשי	יהושע גוטמן	89321	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	שד"ל	7	03-5660770	03-5600953	nir@ygaa.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	הוד השרון	הבנאי	5	09-7883721	09-7404499	hila@ethos-group.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן בע"מ	ראשון לציון	(1)	12	03-9417011	03-9417013	ddl@yahoo.com
	אגרונום	רוז מיכלוביץ			רחובות	דרך יבנה (2)	38	077-5319503	077-5319503	decoraz@gmail.com
	יועץ תשתיות	ג'קי סווידי	00101618	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505		jacky@lavinatif.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב שצופק	22331	נתן תומר הנדסה אן.טי.אי בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il

(1) כתובת: החומה 12 אזור התעשייה ראשון לציון.

(2) כתובת: ת.ד 2310.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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
קומת כניסה ראשית	נמצאת במפלס רחוב הקוממיות. מהווה את מפלס הכניסה הקובעת (+18.10 = (0.00

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 ובניית מתחם בעירוב שימושים מוטה תעסוקה באזור העסקים של בת ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים מותרים ע"י קביעת אזור למגורים מסחר ותעסוקה.
- קביעת אזור ליעוד דרך מוצעת כחלק מהרחבת רחובות העמל והקוממיות ושתי דרכים חדשות ממזרח וממערב למגרש המחברות בין רחוב העמל מצפון לרחוב הקוממיות מדרום.
- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- קביעת זכויות בנייה.
- קביעת גובה מרבי לבניינים מעל פני הים, כולל מתקנים: 181.10 מ'. גובה המבנים המרבי מעל ה-0.00 כולל מתקנים: 163 מ'.
- קביעת הוראות בינוי והנחיות סביבתיות.
- קביעת פקיעת זכויות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	602, 601
דרך מאושרת	711, 710
דרך מוצעת	702, 701
שביל	714 - 712
מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
מסחר ותעסוקה	204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	710
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	204
להריסה	דרך מאושרת	710
להריסה	דרך מוצעת	702, 701
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
להריסה	מסחר ותעסוקה	204
להריסה	שביל	714 - 712
להריסה	שטח ציבורי פתוח	602, 601
קו בנין עילי	דרך מוצעת	702
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	204
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	711
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	702, 701
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים מסחר ותעסוקה	203, 201
תיחום מתוכנית קודמת	מסחר ותעסוקה	204
תיחום מתוכנית קודמת	שביל	714
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	602

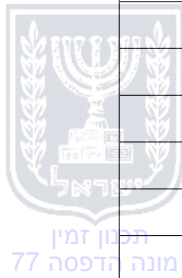
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	18,136.47	99.49
דרך מאושרת	92.53	0.51
סה"כ	18,229	100

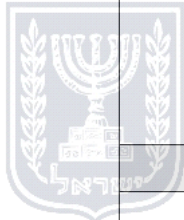
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.51	92.52	דרך מאושרת
17.89	3,260.95	דרך מוצעת
44.38	8,088.57	מגורים מסחר ותעסוקה
11	2,004.26	מסחר ותעסוקה
4.30	784.46	שביל
21.92	3,994.93	שטח ציבורי פתוח
100	18,225.7	סה"כ



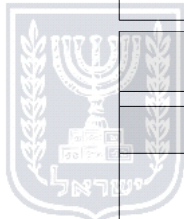
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>1. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</p> <p>3. עבודות פיתוח וגינון כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק וספסלים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. עבודות פיתוח וגינון יותרו על פי תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>3. כל שצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>4. 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>1. כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שבילי אופניים.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית בי/600 (בהכנה) או בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים במידה ותכנית בי-600 טרם תאושר במועד הגשת היתר הבניה של תכנית זו. התכנון יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר בניה.</p> <p>2. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט.</p> <p>3. הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>1. כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שבילי אופניים.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית בי/600 (בהכנה) או בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים במידה ותכנית בי-600 טרם תאושר במועד הגשת היתר הבניה של תכנית זו, התכנון יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר בניה.</p> <p>2. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט.</p> <p>3. הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.</p>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

שביל	4.4
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שבילי הולכי רגל 2. גינון ונטיעות 3. ריהוט רחוב 4. לא תותר הקמת רמפות גישה לחניון 5. חניון תת קרקעי
הוראות	4.4.2
	<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב השבילים יאפשר רצועה מגוננת משני צדדיו ולכל אורך השביל של מיני - 1.5 מ' אשר תחצוץ בין גבולות המגרשים לשביל. 2. כל השטח הלא מרוצף יהיה מגונן. 3. העצים יהיו עצים רחבי עלים. 4. המרחק בין עץ לעץ לא יעלה על - 7 מ'. 5. יש לתכנן מקומות ישיבה נגישים לאורך רצועת ההליכה ע"פ הנחיות תקן הנגישות (ת"י - 1918 חלק 2) העדכני לזמן התכנון. 6. רוחב, חומריות ושיפועי השבילים יעמדו בתקן הנגישות העדכני לזמן התכנון (ת"י - 1918 חלק 2).
מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
שימושים	4.5.1
	<p>א. מגורים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דירות מגורים, דיור מוגן / בית אבות שאינו סיעודי. 2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר וכיוב'. 3. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה. 4. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. <p>ב. מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר קמעונאי, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים, ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הוועדה המקומית בת ים. 2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. <p>ג. תעסוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, מרפאות, מכון יופי ומשרדי דואר וכיו"ב. 2. מלונאות 3. דיור מוגן: מחלקה סיעודית בלבד, הנלוות לדיור מוגן 4. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. ד. צרכי ציבור <p>השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה.</p> <p>ה. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים בלבד.</p> <p>ו. מגורים, מלונאות ושימושים לצרכי ציבור יהיו כפופים לסעיף 15.1 בהוראות תמ"א 4/18.</p>
הוראות	4.5.2
	<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל בניין תהיינה 3 קומות מסד אשר תהיינה פתוחות ונגישות לציבור עם חזיתות פעילות ובהן



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
<p>ימוקמו שימושים לצרכי ציבור ומסחר, ומעליהן בניינים למגורים ולתעסוקה.</p> <p>2. יותרו מחסנים דירתיים בקומות המרתף בלבד.</p> <p>3. שטחי רצפה לטובת צרכי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע או בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות המסד) המלוות את הרחוב בתיאום עם מהנדס העיר בת ים ובהתאם למגבלות תמ"א 18 על תיקוניה, בגין קיומן של תחנות תדלוק בקרבת התכנית, כמסומן בתשריט.</p> <p>4. כל השטחים הציבוריים, לרבות דרכים, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>5. המרחק המינימלי בין המגדלים במגרש יהיה 15 מטרים.</p> <p>6. רמפות כניסה לחניונים ייחלו מקווי הבניין. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>7. יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים, כגגות ירוקים או בשימוש פתוח לבאי המסחר או לשימוש דיירי המתחם, בתאום עם מה"ע בת ים.</p> <p>8. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>9. 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 במרחב הציבורי.</p> <p>10. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוות תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>11. גובה מירבי לקומת מסחר/ מבואה יהיה עד 2 קומות מגורים.</p> <p>12. גובה מירבי בקומות המגורים והתעסוקה יהיה 3.8 מטרים.</p> <p>13. הבנייה תהיה בנייה ירוקה בהתאם לת"י לבנייה ירוקה.</p> <p>14. במידה ויוקמו שטחי מלונאות, הם יעמדו בתקנים הפיסיים של משרד התיירות, וכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל/ גז ותשתיות אחרות.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:</p> <p>א. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו בממוצע לדירה.</p> <p>ב. שטחי שירות למחסנים עבור שימושי התעסוקה, המסחר וצרכי הציבור.</p> <p>2. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן על מנת לאפשר כניסת משאיות לפינוי אשפה.</p>	ב
<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p>	ג
<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. יתוכנן רצף מסחרי מיטבי לאורך רחובות העמל, הקוממיות ושני הרחובות במערב ובמזרח המחברים בין רחובות העמל והקוממיות, כמו גם בחזיתות הפנימיות הפונות אל השצ"פ בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>2. תתוכנן הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע והכניסות למבני המגורים ו/או השימושים</p>	ד

4.5	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>
	<p>הציבוריים.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים יירשמו כשטחים משותפים</p>
4.6	<p>מסחר ותעסוקה</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מסחר 1. מסחר קמעונאי, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים, ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הוועדה המקומית בת ים. 2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. ב. תעסוקה 1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, מרפאות, מכון יופי ומשרדי דואר וכיו"ב. 2. מלונאות 3. דיור מוגן: מחלקה סיעודית בלבד, הנלוות לדיור מוגן 4. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. ד. צרכי ציבור השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ה. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים בלבד.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי 1. 3 קומות מסד שבהן ימוקם המסחר, ומעליהן 2 קומות לתעסוקה. 2. כל השטחים הציבוריים, לרבות דרכים, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית. 3. המרחק המינימלי בין המגדלים במגרש יהיה 15 מטרים. 4. רמפות כניסה לחניונים ייחלו מקווי הבניין. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. 5. יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים, כגגות ירוקים או בשימוש פתוח לבאי המסחר בתאום עם מה"ע בת ים. 6. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות. 7. 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 במרחב הציבורי. 8. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראווה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות. 9. גובה מירבי לקומת מסחר/ מבואה יהיה עד 2 קומות מגורים. 10. גובה מירבי בקומות התעסוקה יהיה 3.8 מטרים. 11. הבנייה תהיה בנייה ירוקה בהתאם לת"י לבנייה ירוקה. 12. במידה ויוקמו שטחי מלונאות, הם יעמדו בתקנים הפיסיים של משרד התיירות, וכל יחידות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

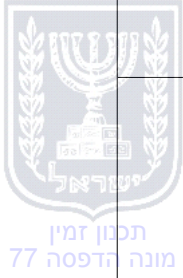


תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מסחר ותעסוקה	4.6
<p>האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל/ גז ותשתיות אחרות.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים : ב. שטחי שירות למחסנים עבור שימושי התעסוקה והמסחר. 2. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן על מנת לאפשר כניסת משאיות לפינוי אשפה.</p>	ב
<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. יתוכנן רצף מסחרי מיטבי לאורך הקוממיות והרחוב המערבי החדש המחבר בין רחובות העמל והקוממיות, כמו גם בחזיתות הפנימיות הפונות אל השצ"פ בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. תתוכנן הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע והשימושים הציבוריים.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2) 0	2	0	(1) 8	5				3490	995	0	775	1720	3982	201	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
(2) 0	2	0	(1) 8	5		(4) 130	24300	6970	0	5380	(3) 11950	3982	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
(2) 0	2	0	(1) 8	5			15130	4180	0	3400	7550	3982	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
(2) 0	2	0	(1) 8	5			28100	7765	0	6300	14035	3982	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
				5	40	163	130	71020	19910	0	15855	35255	3982	201	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה		
(2) 0	(1) 8	2	0	5		(6) 86	14814	3984	0	3360	(5) 7470	1992	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
(2) 0	(1) 8	2	0	5			6578	1793	0	1485	3300	1992	202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
(2) 0	(1) 8	2	0	5			15563	4183	0	3530	7850	1992	202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
				5	40	163	36955	9960	0	8375	18620	1992	202	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה			
(9) 0	(1) 8	2	0	5		(8) 118	20145	4965	0	4710	(7) 10470	2113	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
(9) 0	(1) 8	2	0	5			7630	1900	0	1780	3950	2113	203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
(9) 0	(1) 8	2	0	5			15080	3700	0	3530	7850	2113	203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			

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
				5	40	163		42855	10565	0	10020	22270	2113	203	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
0 (9)	8 (1)	0	2	5	5			10652	6012	0	1440	3200	2004	204	מסחר	מסחר ותעסוקה	
0 (9)	8 (1)	0	2	5	5			6398	4008	0	740	1650	2004	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0 (9)	8 (1)	0	2	5	5	42		17050	10020	0	2180	4850	2004	204	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
				5				1195	1195	0			239	712	שביל	שביל	
				5				1335	1335	0			267	713	שביל	שביל	
				5				1385	1385	0			277	714	שביל	שביל	

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:

- גובה המבנה המצוין בטבלה כולל קומה טכנית גבוהה. לא תותר הקמת אנטנה בגג המבנה.
- תותר המרת שטחי מסחר עיקריים לשטחי תעסוקה עיקריים ולהפך. בנוסף, תותר המרת שטחי שירות של המסחר לשטחי שירות של התעסוקה ולהפך.
- תותר המרת שטחי מגורים עיקריים לשטחי מסחר עיקריים/שטחי תעסוקה עיקריים. בנוסף, תותר המרת שטחי שירות של המגורים לשטחי שירות של המסחר/ התעסוקה.
- תותר המרת שטחי מגורים עיקריים לשטחי דיור מוגן/בית אבות שאינו סיעודי. בנוסף, תותר המרת שטחי שירות של המגורים לשטחי שירות דיור מוגן/בית אבות שאינו סיעודי.
- לא תותר המרת שטחי מסחר ו/או תעסוקה לשטחי מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- קו בניין 8 מטר. קו בניין עילי יהיה 2 מטר מקומה 9 ומעלה..
- חזית לכיוון רחוב העמל.
- השטחים העיקריים כוללים 1560 מ"ר למרפסות למגורים, שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת..
- 20% מהדירות (26 יח"ד) יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות). לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).
- השטחים העיקריים כוללים 1032 מ"ר למרפסות למגורים, שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת..
- 20% מהדירות (17 יח"ד) יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות). לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).

- (7) השטחים העיקריים כוללים 1416 מ"ר למרפסות למגורים, שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת..
- (8) 20% מהדירות (24 יח"ד) יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).
- (9) חזית לכיוון רחוב הקוממיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>א. תקן החנייה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ויהיה תקן מירבי.</p> <p>ב. תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>מתקני החנייה לאופניים יהיו במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.</p> <p>ג. תותר הצמדה של עד 10% ממספר החניות המוקצות לשטחי התעסוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. החניה התת-קרקעית תותר בתחומי המגרש בלבד.</p> <p>ה. בסמכות רשות הרישוי לבטל/לשנות כניסות למרתפי החניה, וכן תירשם זיקת מעבר הדדית בין המגרשים.</p> <p>ו. המדרכות תהיינה ברוחב של 4 מ' לפחות.</p> <p>ז. לא תותר חנייה תפעולית, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכדומה במפלס הקרקע.</p> <p>ח. תובטח הפרדה בין חניות לטובת שימושי המסחר והתעסוקה לחניות לשימוש המגורים.</p> <p>ט. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופנים.</p>



6.2	איכות הסביבה
	<p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה.</p> <p>ג. אצירת אשפה:</p> <p>1. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף עליון. תיאסר בניית כל מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>2. יתוכננו חדרי אצירת אשפה המתאימים להפרדת זרמים ולפי מדיניות העיריה התקפה לאותה עת. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות, ויהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח / היתרי בנייה.</p> <p>3. חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה).</p> <p>4. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות עיריית בת ים לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי מסמך המדיניות העירוני.</p> <p>5. ייאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.</p> <p>6. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. טיפול בעודפי עפר:</p> <p>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ה. זיהומי קרקע וגזי קרקע:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון יהיה פינוי הקרקע המזוהמת ועריכת דיגומים מוודאים בקרקע בשטח התכנית. השוואת ערכי המזהמים יהיו לערכי סף למגורים כפי שיעודכנו ע"פ</p>



6.2	איכות הסביבה
	<p>הנחיות המשרד להגנ"ס מחוז ת"א.</p> <p>2. מיגון החללים התת קרקעיים יבוצע עפ"י "מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה" של המשרד להגנת הסביבה, 2009. מפרט המיגון המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ועדכנו מעת לעת.</p> <p>ו. שטחי הציבור ימוקמו בהתאם למגבלות תמ"א 18 על תיקוניה, בגין קיומן של תחנות תדלוק בקרבת התכנית (ראה סימון קו עזר 3 בתשריט מצב מוצע)</p> <p>ז. אקוסטיקה: לכל היתר בנייה הניתן מכוח תכנית זו יצורף מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור עיריית בת ים. המסמך יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הערכת מפלסי הרעש הצפויים מציר הקוממיות וכן לתוספות תנועה חזויות. 2. השפעת מטרדי רעש משימושי תעשייה ומלאכה סמוכים על התכנית. 3. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים. 4. השקט מערכות מכניות ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם. 5. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצפ"ים וכו'. 6. השפעת מטרדי רעש ממערכות מכניות 7. השפעת מטרדי רעש מטוסים ח. איכות אוויר: <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה. 2. יש להתקין ארובות לגרטרור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגרטרור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר לשימושים רגישים שכנים. 3. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל או שימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה ומפרידי שומן נדרשים לכל בית אוכל. הארובה תהיה מוגבהת בכ- 2 מטרים מעל לגג המבנה. ט. הבנייה תהיה ירוקה בהתאם לת"י לבנייה ירוקה ולמדיניות הוועדה המקומית.
6.3	איכות הסביבה
	<p>- המשך לסעיף 6.2-</p> <p>יא. חדרי אשפה יתוכננו בגודל מתאים להצבת מכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל חדרי האשפה יותאם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות, ויהיו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.</p> <p>יב. בחו"ד האקוסטית ייבחן הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. 2. מרזבים וריצוף היקפי יופנו לשטח השצ"פ המחלחל ובמידת האפשר יחוברו מרזבים ישירות לתאי הקליטה /חלחול. 3. לפחות 50% מהשצ"פ יונמך מסביבתו בלפחות 20 ס"מ ויותקנו בו פתרונות ניהול נגר במקומות הנמוכים.



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>4. כניסות למגרשים יתוכננו כך שנגר ציבורי מהרחובות לא יזרום לתוך המגרש. 5. מפלס 0.0 של המבנים יהיה גבוה מפני הקרקע ההיקפיים ומפני הכביש הציבורי הסמוך.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>יש לוודא כי פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות. פסולת הבניין תועבר לתחנת מעבר חוקית שבה מתקיימות פעולת מיון וגריסה של פסולת זו. רשימת תחנות המעבר החוקיות לטיפול בפסולת בניין נמצאת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.6</p>
<p>פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית כולל בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנה המתוכנן ופיתוח מדרכות לאורך תא שטח 701. 2. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית ובסביבתה. 3. הממשק בין הבנייה המוצעת לרשת הכבישים הגובלת בתכנית. 4. אמצעים להפחתת מפגעי הרוח במערך הולכי הרגל בתחום התכנית. 5. הנחיות לנטיעת עצים יהיו בהתאם למדיניות המחוזית ל"נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" משנת 2015. 6. תהיינה נטיעות לאורך זיקת ההנאה, לאורך המדרכות ולאורך גבול המגרש. 7. עומק האדמה הרציף לנטיעות יהיה 1.5 מטר. 8. במקרה של העתקת עצים, יושבו ככל הניתן לשטח התכנית. 9. הפיתוח הסביבתי יהיה חלק מתכנית העיצוב האדריכלי והנופי ויהיה תנאי למתן היתר בנייה. 10. בשטח הציבורי הפתוח, לאורך המדרכות ולאורך גבול המגרש יהיה רצף נטיעות עצי צל. מונה הדפסה 77 	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים 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>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בגין בטיחות הטיסה.</p> <p>ג. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. ככל ויוקם מכשול דקיק, לרבות תרנים ו/או אנטנות וכדו', גובה רום המכשול לא יעלה על +165 מ' מעל פני הים. עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, הגובה המירבי לא יחרוג מגובה של +165 מ' מעל פני הים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ו. תחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית ובתנאי צמוד להיתרי הבניה.</p>	

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבנייה ואושרה על ידי הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.
- ב. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. בבנייני מגורים יהיה על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית / משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.
- ג. הקמת חברת ניהול. תירשם הערת אזהרה בנושא.
- ד. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הסדרי תנועה וחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על-ידי הרשויות המוסמכות.
- ה. סיום המעטפת של מבני המסחר והתעסוקה יהיה תנאי מקדים לאכלוס מבני המגורים.



6.9

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל שטח התכנית על ידי הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
- א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מיקום זיקת ההנאה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין, חומרי גמר ושלביות ביצוע לכל תאי השטח מבחינת בינוי, פיתוח נוף, תנועה ותשתיות.
- ב. התכנית תותאם להנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, רוחות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, ניהול נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח. התכנית ההנדסית תכלול:
- פתרונות מחייבים כדי לעמוד ביעד השהיה ו/או חלחול ו/או החדרה בתחום המגרש (מחוץ למרחב הציבורי) של 100% מספיקת אירוע גשם בהסתברות של 1:20 שנים לפחות.
 - פרטים מחייבים כדי להבטיח שמי נגר מסופות תכן בהסתברות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים.
 - פרוט שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.
2. אישור תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
3. הפקעת כל השטחים הציבוריים, לרבות דרכים, ורישומם על שם הרשות המקומית.
4. לא יינתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים אגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.
5. תנאים סביבתיים למתן היתר בנייה יהיו:
- א. הגשת נספח סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- ב. מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון, במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק.
- ג. יש לפעול לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזוהמות כמפורט בסעיף 6.2 ה'



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>לעיל.</p> <p>ד. אישור עיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה, כפוף לכל דין.</p> <p>ה. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות עיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הריסה יהיה עריכת סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מורשה.</p> <p>6. הצגת פתרונות להפחתת תופעת אי החום העירוני בתחומי המגרש בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>7. 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>8. צירוף מסמך אקוסטי כמפורט בסעיף 6.2 ז'.</p> <p>9. תנאים בהתאם למגבלות בטיחות הטיסה כמפורט בסעיף 6.6.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה מתן היתר בנייה למסחר ולתעסוקה. במידה ויצא היתר בנייה אחד הוא יכלול מגורים, מסחר ותעסוקה גם יחד.</p> <p>11. אישור תכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת על-ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>12. אישור תאגיד המים והביוב לתכנית המים לכל אגף בנפרד.</p> <p>13. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה ביצוע סקר קרקע, גזי קרקע וסיום חקירת הקרקע, באישור ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>14. הצורך בביצוע איטום מרתפים למניעת חדירת גזי קרקע יבחן בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת סקר שימושים עדכני לאישורה של עיריית בת ים. על הסקר לפרט את ההשפעות הסביבתיות הצפויות ולהתייחס לשימושים המזהמים שבסביבה.</p> <p>16. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.</p> <p>17. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>18. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>19. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>20. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p> <p>21. הגשת חו"ד אקוסטית לאישורה של היחידה הסביבתית בבת ים למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים - המתוכננים לקום בתוך בנייני המגורים (כגון אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט וכו') ומהשימושים המטרדיים הקיימים בסביבת התכנית מחוץ לקו הכחול והעלולים להשפיע על השימושים הרגישים בתחומה.</p> <p>22. תנאי להיתר בניה יהיה צירוף אישור, על ידי מגיש הבקשה, של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים - המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p>	

6.11	תשתיות
	<p>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות גז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צנרת ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. פתרון הקצה לביוב יהיה על פי עקרונות נספח הביוב המהווה חלק ממסמכי התכנית, והינו נספח מנחה.</p>
6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר לבנייה בתת הקרקע	היתר ראשון לבנייה תת קרקעית יתחייס לכלל תחום תת הקרקע בתכנית זו ויגדיר שלביות להקמת החניון.
2	הוצאת היתר בנייה למעל הקרקע	היתר לבנייה מעל הקרקע בכל תא שטח יתניחס לכלל הזכויות בתא שטח הנתון.
3	אכלוס המגורים	תנאי לאכלוס המגורים בכל תא שטח יהיה השלמת המעטפת לתעסוקה, למסחר ולרצפות לצרכי ציבור באותו תא שטח.
4	אכלוס המגורים במבנה האחרון	תנאי לאכלוס המגורים במבנה האחרון יהיה פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים.



7.2 מימוש התכנית

א. שלביות הביצוע תכלול את ביצועם של שטחי הציבור הפתוחים, מבני הציבור והדרכים.

ב. אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית או תוך 5 שנים מיום אישור תכנית בי/600, לפי המוקדם מביניהם, לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית, קרי תכנית בי/400 או בי/600 במידה ותאושר עד אז. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים נוספות באופן חד פעמי.

