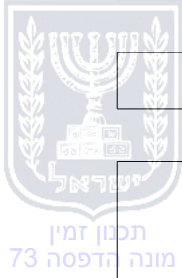


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0211235

בי/610/1/מק - יוספטל 80



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון רובע העסקים המתחדש בת ים, בסמוך לתחנת רכבת קלה. התכנית משפרת את הבינוי ומערך התנועה המתאפשרים מתוקף התכנית המאושרת בי/400 על תיקוניה, וכן מוסיפה זכויות בסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-----------|-----------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
|-----------|-----------|-----|

| | | |
|--------------|--|--|
| ומספר התכנית | | |
|--------------|--|--|

| | | |
|-------------------------|--|--|
| בי/610/1/מק - יוספטל 80 | | |
|-------------------------|--|--|

| | | |
|-------------|-------------|--|
| מספר התכנית | 502-0211235 | |
|-------------|-------------|--|

| | | |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 6.393 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

| | | | |
|--------------|------------|-------------------|-----|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
|--------------|------------|-------------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | בת ים |
| קואורדינאטה X | 176634 |
| קואורדינאטה Y | 658101 |

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות יוספטל מצפון ואורט ישראל מדרום.

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 | שד יוספטל גיורא | 80 | |

אזור עסקים בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7129 | מוסדר | חלק | 15 | 75 |
| 7130 | מוסדר | חלק | | 227 |

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 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/08/2010 | 4338 | 6121 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/23/א/4 |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34/ב/4 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו. | 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 |
| 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 |
| 17/07/2001 | 3329 | 5003 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400/2 ממשיכות לחול. | שינוי | בי/400/2 |
| 16/11/2003 | 339 | 5237 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400/3 ממשיכות לחול. | שינוי | בי/400/3 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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/427 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/427. הוראות תכנית בי/427 תחולנה על תכנית זו. | 6911 | 709 | 06/11/2014 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יוסי סיון | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יוסי סיון | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 18: 53 05/08/2019 | יוסי סיון | 05/08/2019 | | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה | 16: 53 28/10/2019 | דני פוקס | 28/10/2019 | | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | מצב מאושר | 14: 17 28/11/2018 | אורן ברגמן | 28/11/2018 | | 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 |
|----------------|------|----|---------------|--------------------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|----------------------|
| | פרטי | | | רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ | תל אביב- יפו | המסגר | 55 | 03-3039999 | 03-3039990 | ilan@c- law.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|------------------|
| פרטי | | | רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ | תל אביב- יפו | המסגר | 55 | 03-3039999 | 03-3039990 | ilan@c-law.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|--|---------|---------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יוסי סיון | 7706 | יסקי מור סיון | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 03-6158000 | | renanas@m- y-s.com |
| | מודד | אורן ברגמן | 0 | גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 03-7516356 | orenb@data map.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|----------|---------------|--------------------------------------|--------|----------------------|-----|------------|-----|---------------------|
| | יועץ תחבורה | דני פוקס | 6238 | דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | | dgsh@dgsh.c o.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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 ביניים | קומה שהכניסה אליה מרחוב אורט ישראל. |
| קומת כניסת הראשית | קומת הכניסה למתחם מכיוון רח' יוספטל, המהווה את מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00). |
| קומת מרתף | קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה. |
| קומת מרתף עליונה | קומת המרתף הגבוהה ביותר במתחם מתחת לקומת הביניים. |

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 ושיפור הבינוי המתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בי/400 על תיקוניה, וכן תוספת זכויות בסמכות הוועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין ביחס לתכנית בי/400 לפי סעיף 62א(א)4 לחוק:

א. שינוי קו בניין קדמי לרחוב אורט ישראל עבור קומת מרתף עליונה, קומת ביניים והקומות שמעליהן מ - 6 וזמין מונה הדפסה 73

מ' ל- 0.0 מ' .

ב. שינוי קו בניין קדמי לרחוב יוספטל עבור קומת ביניים והקומות שמעליה מ- 5 מ' ל - 0.0 מ' . (0.00 מגבול השצ"פ המאושר בתכנית בי/400.)

ג. קביעת קווי בניין צדדיים: 0 מ' בגבול המזרחי של המגרש, וברוחב משתנה בין 9 ל- 11.8 מ' בגבול המערבי.

2. שינוי של הוראות בינוי (לפי סעיף 62א(א)5 לחוק):

א. שינוי של גבהי קומות מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה לגבהים המפורטים בסעיף כדלקמן:

(1) גובה מקסימלי לקומות מרתף (כולל מרתף עליונה): 7 מ'.

(2) גובה מקסימלי לקומת ביניים, ק"ק וקומות מעליה: 6 מ'. תותר הגבהה מגובה זה עד 18 מ' לטובת לובי,

אטריום וכיו"ב.

ב. שינוי תכסית על קרקעית מ-68% ל-85%. תכסית מרתפים עד 100%.

ג. שינוי מס' קומות מרתף מ-4 ל-5 במגרש 101.

ד. קביעת גובה מקסימלי של 24 מ' מעל מפלס רח' יוספטל + מתקנים טכנים על הגג.

3. תוספת זכויות בנייה לפי הסעיף 62 א (א) (16) (א) 1 לחוק: תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי.

4. הרחבת דרך, רח' אורט ישראל, בתא שטח 401 מ-16 מ' ל-17 מ' לפי הסעיף 62 א (א) (2) לחוק.

5. תוספת 7,004 מ"ר שטח שרות תחתי עפ"י סעיף 62א(א)15).

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

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| שטח ציבורי פתוח | 201 |
| דרך מאושרת | 501 |
| דרך מוצעת | 401 |
| מסחר ותעסוקה | 101 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 201 |
| זיקת הנאה | מסחר ותעסוקה | 101 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 201 |
| חזית מסחרית | מסחר ותעסוקה | 101 |
| להריסה | דרך מאושרת | 501 |
| להריסה | מסחר ותעסוקה | 101 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 201 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|--------------|------------|
| אזור עסקים מיוחד | 5,148 | 80.53 |
| דרך | 46 | 0.72 |
| שצ"פ | 1,199 | 18.76 |
| סה"כ | 6,393 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת | 46.38 | 0.72 |
| דרך מוצעת | 103.89 | 1.62 |
| מסחר ותעסוקה | 5,079.75 | 78.99 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,200.58 | 18.67 |
| סה"כ | 6,430.59 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בשטח הציבורי הפתוח לא יותרו כל בנוי חדש מעל או מתחת לפני הקרקע. יותרו פיתוח מתקני נופש ומשחק, ריהוט גן ונתקני הצללה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרכים, חנייה עילית, מותר בניית מתקנים הקשורים לשימוש בדרך, מתחת או במפלס עילי כגון עמודי תמיכה, מדרגות, דרגנועים, מעליות ומתקנים אחרים למשתמשים בדרך לרבות תחנות וכיו"ב. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרכים, חנייה עילית, מותרת בניית מתקנים הקשורים לשימוש בדרך, מתחת או במפלס עילי כגון עמודי תמיכה, מדרגות, דרגנועים, מעליות ומתקנים אחרים למשתמשים בדרך לרבות תחנות וכיו"ב, מתקנים טכניים תת קרקעיים. |
| 4.3.2 | הוראות |
| 4.4 | מסחר ותעסוקה |
| 4.4.1 | שימושים |
| | כמופרט בתכנית בי/400: משרדים, מסחר, בתי אוכל (מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכיו"ב), בידור (אולמות לשמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, בתי קולנוע וכיו"ב), תעשייה עתירת ידע משרדים ומלאכה (מותרים תעשייה עתירת ידע, משרדים מכל הסוגים כולל שרותים הנדסיים, עסקיים פיננסיים וכיו"ב ומרפאות). |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות בנין |
| | 1. שינוי תכנית על קרקעית מ-68% ל-85%. מותר להגיע עד 100% תכנית תת קרקעית לקומות מרתף עליונה וקומות מרתף בכפוף להוראות בי/400. 2. רמפות הכניסה לחנייה יתחילו מגבול המגרש ולא בתחום זכות הדרך. |
| ב | קווי בנין |
| | שינוי קווי בניין ביחס לתכנית בי/400: 1. שינוי קו בניין קדמי לרחוב אורט ישראל עבור קומת מרתף עליונה, קומת ביניים והקומות שמעליהן מ-6 מ' ל-0.0 מ'. 2. שינוי קו בניין קדמי לרחוב יוספטל עבור קומת ביניים והקומות שמעליהן מ-5 מ' ל-0.0 מ'. 3. קביעת קווי בניין צדדיים: 0 מ' בגבול המזרחי של המגרש, וברוחב משתנה בין 9 ל-11.8 מ' בגבול המערבי. |

| מסחר ותעסוקה | 4.4 |
|--|-----|
| <p>מרתפים</p> <p>1. יותרו עד 5 קומות מרתף בנוסף לקומת ביניים מתחת לכניסה הקובעת. 2. תכסית מרתפים תקבע בהתאם בי/400. 3. קומות מרתפי החניה ורמפת הגישה תהיינה משותפות למגרש מסחר ומשרדים. 4. יותרו מרתפי חנייה עד גבולות המגרש.</p> | ג |
| <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה קומות: גובה מקסימלי לקומות מרתף (כולל מרתף עליונה): 7 מ'. גובה מקסימלי לקומות ביניים, ק"ק וקומות מעליה: 6 מ'. תותר הגבהה מגובה זה עד 18 מ' לטובת לובי, אטריום וכיו"ב. גובה מקסימלי של המבנה: 24 מ' מעל מפלס רח' יוספטל + מתקנים טכניים על הגג.</p> | ד |
| <p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מיקומה המדויק של הזיקה ושטחה הסופיים ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> | ה |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | 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 |
| 0 | 0 | (5) | 0 | (4) 6 | 5 | (3) 24 | 85 | (2) 30087 | | (1) 3116 | 10888 | 5045 | 101 | מסחר ותעסוקה | | |
| | | | | | | | | | | | | 103 | 401 | דרך מוצעת | | |
| | | | | | | | | | | | | 46 | 501 | דרך מאושרת | | |
| | | | | | | | | | | | | 1199 | 201 | שטח ציבורי פתוח | | |

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:

א - יותר ניוד זכויות בניה בין המפלסים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה, ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח מאושר בתוספת 40% מהשטח העיקרי המותר בקומה המיועדת למסחר עפ"י סעיף 10.5.1 בתכנית בי/400.
- (2) שטח שרות תת קרקעי מאושר לפי תכנית בי/400 : 23,083 מ"ר. תוספת שטח מבוקשת בתכנית זו : 7,004 מ"ר.
- (3) 24 מ' מעל מפלס רחי' יוספטל+ מתקנים טכניים על הגג..
- (4) כולל: ק' ביניים + ק' מרתף עליונה + 4 ק' מרתף.
- (5) בגבול המערבי של המגרש - ברוחב משתנה בין 9 ל- 11.8 מ'. יותרו מרתפי חנייה עד גבולות המגרש.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. אקוסטיקה: בנייה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4 ולהנחיות התקפות באותה העת.
2. בנייה משמרת מים:
 - א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4.
 - ב. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 20:1. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
 - ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:
 1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
 2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.
 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 4. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.
 5. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
3. פינוי אשפה:
 - א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.
 - ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.
 - ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על-פי הצורך.
4. גזי קרקע: במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5. השפלת מי תהום: מידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל רישיון על פי דין.

6.2**דרכים וחניות**

1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לענין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה.
2. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת אישורה של תכנית זו.
3. בשטחים בתחום הדרכים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
4. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה

| | |
|------------|--|
| 6.3 | תנועה |
| | <p>רכבת קלה:</p> <p>א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם חברת נת"ע.</p> <p>ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים 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 חברת נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> |
| 6.4 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.</p> <p>2. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>3. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, יהיה על פי הוראות תמ"א 2/4.</p> <p>4. הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.</p> |
| 6.5 | בניה ירוקה |
| | <p>1. 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>2. 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> |
| 6.6 | חומרי חפירה ומילוי |
| | <p>1. 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>2. 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> |
| 6.7 | פסולת בניין |
| | <p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>2. 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>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> |
| 6.8 | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.8 | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>2. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.9 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.</p> <p>2. בניה על-פי הנחיות הועדה המקומית בענין 'בניה ירוקה' כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כאמור בסעיף 6.5.</p> <p>3. הכנת תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p> <p>4. 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. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>6. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, וכאמור בסעיף 6.1.1, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>7. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>8. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1:20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.</p> <p>9. הגשת נספח אקוסטי במידת הצורך בכפוף להנחיות התקפות באותה העת.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, ושל הדרכים הגובלות בתכנית, וכן תכנון של הרחבתן והסדרי התנועה בהן, לרבות חיבור רחוב אורט ישראל לרחוב יוספטל כמוצע בתכנית, במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>11. 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, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>12. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>13. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בענין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.7.</p> <p>14. תיאום עם חברת נת"ע ובכלל זה תיאום קונסטרוקטיבי ותיאום מפלסי הרחוב וחמרי הגמר של ריצוף המדרכות.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | תנאים למתן תעודת גמר |
| | <p>1. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p> <p>2. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה</p> |

| | |
|---|-------------|
| תנאים למתן תעודת גמר | 6.10 |
| <p>עת. 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.</p> | |
| היטל השבחה | 6.11 |
| <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אם תוך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו ויכולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקפה של תכנית זו בחמש שנים נוספות.

