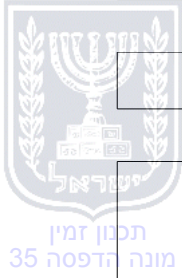


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0316752

בי/592 - מתחם מגורים ושימור ברח' ארלוזורוב 34-32 בת ים



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/11/2019
לאשר את התוכנית
17/02/2020



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד מגרש לדיור מיוחד לשני מגרשים. מגרש למגורים בו יהרסו המבנים הקיימים והקמה של מבנה מגורים חדש בן 10 קומות תחתם, ומגרש למבנים ומוסדות ציבור בו ישמר מבנה היסטורי "בית השומר הראשון" של חיים קרמן ורעייתו מינה. בהתאם למדיניות שימור מורשת בת ים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/592 - מתחם מגורים ושימור ברח' ארלוזורוב 32-34 בת ים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
502-0316752	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
1.594 דונם	סוג התכנית	1.4 סיווג 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 בהסכמת 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	175950
קואורדינאטה Y	659300

1.5.2 תיאור מקום

בת ים, רחוב ארלוזורוב 32,34

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	ארלוזורוב	32	
בת ים	ארלוזורוב	34	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7145	מוסדר	חלק	74-75	

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328, הוראות תכנית בי/328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/328
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328, הוראות תכנית בי/328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/328 ב
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/339
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/391 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/391
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/538, הוראות תכנית בי/538 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/538
13/01/2011	2044	6187	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/497, הוראות תכנית בי/מק/497 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/מק/497

הערה לטבלה:

תמ"א 38 לא תחול על התכנית.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב קורן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דב קורן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	13/01/2020	דב קורן	09: 25 15/01/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	22/12/2019	גילאל מנסור	13: 14 23/12/2019		לא
תיעוד ושימור	רקע		80	03/06/2018	מאיר אפשטיין	08: 54 12/06/2018	תיק תיעוד ארלוזורוב 32	לא
תיעוד ושימור	רקע		88	03/06/2018	מאיר אפשטיין	08: 57 12/06/2018	תיק תיעוד ארלוזורוב 34	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	13	13/03/2016	צבי שמשוביץ	08: 44 06/05/2018	חוברת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	12/03/2018	צבי שמשוביץ	15: 01 10/01/2019		לא
טבלאות הקצאה	מחייב			29/08/2017	אליעזר אריאלי	08: 45 12/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/10/2016	דב קורן	12: 38 23/11/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	יהודה קרמן			פתח תקוה	גרניט	6	03-9216001	03-5210031	yahad1@act com.com.il
	פרטי			יהד יזמות ובנין בע"מ	פתח תקוה	גרניט	6	03-9216001	03-5210031	yahad1@act com.com.il

1.8.2 יזם

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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	דב קורן	32134	דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949	03-6953703	dafna@koren arch.com
	יועץ תחבורה	גילאל מנסור	23534		טירה	(1)		09-7936637		jlmansoor@0 14.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532		ramzi883@ne tvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	שלומציון המלכה	4			
עורך תיק תיעוד	יועץ	מאיר אפשטיין			זכרון יעקב	המיסדים	75			meirel@014.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אליעזר אריאלי	474	אריאלי שמאות ופיתוח בע"מ	ראשון לציון	(2)	38	03-9600133		arielie@014.net.il

(1) כתובת: רחוב מספר 44915.

(2) כתובת: ברינצקי נתן 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

שינוי יעוד למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור, שימור בית השומר הראשון והגדלת זכויות הבנייה לבניית בניין מגורים סה"כ 61 יח"ד, בגובה 10 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת זכויות בנייה

ג. קביעת 61 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 85 מ"ר ליח"ד, במקום 44 יח"ד מוגן.

ד. קביעת מס' קומות מירבי- 10 קומות במקום 6.5 קומות במצב המאושר.

ה. קביעת הוראות לשימור הבניין המיועד למוסדות ציבור.

ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה, ותנאים להריסת המבנים הקיימים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	2
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,597	100
סה"כ	1,597	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	227.53	14.27
מגורים ד'	1,366.58	85.73
סה"כ	1,594.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. דירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים ושטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים וכן כל שטחי השרות הנחוצים.</p> <p>2. מרתפים:</p> <p>מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בנין</p> <p>1. בקומת קרקע תותר הקמת יחידות דיור.</p> <p>2. גובה קומות:</p> <p>גובה קומת מרתף לא יעלה על 3.40 מטרים נטו.</p> <p>גובה קומת קרקע לא יפחת 3.50 מטרים. מרצפה לרצפה.</p> <p>גובה קומה טיפוסית לא יפחת 3.10 מטרים מרצפה לרצפה.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>שטח מרפסת לא יפחת מ 8 מ"ר ליח"ד.</p> <p>4. לפחות 8 יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר (כולל שטחים למטרות עיקריות ושטח הממ"ד).</p> <p>5. הקומה הטיפוסית לא תכיל יותר מ-7 דירות בקומה.</p> <p>6. מחסנים דירתיים יותרו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>המחסנים בקומת הקרקע ישמשו את כלל הדיירים לשימושים משותפים (מחסן עגלות, מחסן אופניים וכד') ולא ימכרו כיחידה נפרדת ולא ירשמו על שם משתמשים מסויימים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בחזיתות המגרשים לרח' ארלוזורוב למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>2. מפלס הכניסה לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה ללא מדרגות ו/או רמפה.</p> <p>3. גובה גדר לכיוון המבנה לשימור לא יעלה על 1.50 מטר.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. מרתפים:</p> <p>קוי בנין בקומת מרתף יהיו 0 לכל הכיוונים (עד גבול המגרש). למעט לכיוון המבנה לשימור, בו קו הבניין יהיה 1 מ'.</p> <p>התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש.</p> <p>המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>2. קוי הבניין יהיו על פי תשריט המצב המוצע. גובה הבניין:</p> <p>באגף הקדמי הפונה לרחוב ארלוזורוב- עד 8 קומות כולל קומת הקרקע. באגף האחורי- עד 10 קומות כולל קרקע. קו בניין לפרגולה כמסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות קונזוליות בקו הבניין הקדמי לרחוב ארלוזורוב בלבד ובעומק של 1.5 מטר. לא תותר הבלטת מרפסות או בליטות כלשהן מעבר לקווי בניין אחרים, לרבות לכיוון הבניין לשימור.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	חינוך, תרבות וקהילה.
א	<p>הוראות</p> <p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה לשימור</p> <p>תאסר הריסת המבנה לשימור וחלקים מקוריים ממנו. פירוקים והריסות במבנה הקיים יאושרו על ידי ועדת השימור העירונית ובכפוף לסעיף 6.12 בתקנון. מימוש תוספת זכויות הבניה הינו לשיקול דעת הרשות המקומית, בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות ובתנאי שהתוספת תשולב עם המבנה המקורי באופן אינטגרלי ובאישור ועדת השימור.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה לשימור</p> <p>חזית הבניין תהא חזית הפתוחה לציבור, רציפה וללא גדרות. הגישה למבנה לשימור תהיה ישירה מהרחוב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות
1						107	244				244	227	1	מבנים ומוסדות ציבור		
5	4	4	3	10	36	61	60	738	10092	3690		1995	(2) 4407	1367	2	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	
			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
708	(1)		1	
	5		2	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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. לפחות 8 יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר (כולל שטחים למטרות עיקריות ושטח הממ"ד).
- ב. שטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסות בלבד. שימוש של שטחי המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת.
- ג. לא תותר העברת זכויות מתת הקרקע לקומות מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) מתוכם 4,307 מ"ר למגורים, 100 מ"ר למועדון דיירים ו/או ח' כושר.
- (3) גובה סף דלת בקומת המגורים עליונה לא יעלה על 29 מטר.
- (4) באגף הקידמי הפונה לרח' ארלוזורוב- עד 8 קומות כולל קרקע. באגף האחורי- עד 10 קומות כולל קרקע..
- (5) 3 למבנה לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

1. שימור:

תנאי למתן היתר בניה:

א. תנאי להיתר בניה לבניין המגורים יהיה הוצאת היתר בניה לבניין לשימור בכפוף להוראות השימור בסעיף 6.12 ובאישור ועדת השימור.

ב. בקשה להיתר במגרש המבנים ומוסדות ציבור תחויב בשימור מלא של המבנה.

ג. בקשה להיתר במגרש המבנים ומוסדות ציבור תובא לאישור ועדת השימור העירונית תחויב בליווי יועץ שימור ותוגש לדיון.

ד. התכנון במגרש המבנים ומוסדות ציבור יכלול תכנון וגיבוש פרוגרמה למבנה שימור.

ה. על הבקשה להיתר במגרש המבנים ומוסדות ציבור לכלול: פרטי שימור מחייבים על בסיס

תיק תיעוד מפורט, מפרט שימור הכולל את הפעולות הנדרשות לשיקום המבנה המקורי בהתאם לסטנדרטים המקובלים, ופתרונות להסדרת מערכות נדרשות במבנה.

ו. העבודות במבנה יבטיחו את שלמות המבנה לשימור, תוך ביצוע כלל הפעולות הנדרשות לשם מניעת פגיעה במבנה, לשם שיקומו ולשם תחזוקתו לאורך זמן.

2. תכנית עיצוב ופיתוח:

א. תנאי להגשת היתר בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה

המקומית. 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.

ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והנושאים הקשורים 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, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.

ג. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ומספרם לא יקטן מ-5 עצים בוגרים.

ד. הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.

3. איכות הסביבה:

א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ב. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

ג. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282.

ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ה. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניקות, כגון: מערכות איורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ו. הגשת תכנון למערכות האורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ז. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה (אם יידרש) לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני בנושא. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>ח. אישור תכנית הפיתוח על ידי היחידה הסביבתית</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח(במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.</p> <p>ט. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה.</p> <p>י. הגשת תכנית אתר התארגנות.</p> <p>יא. פירוק ופינוי אסבסט- הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יב. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור ודרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.</p> <p>יג. העתקת עץ מס' 5 אל מחוץ למגרש בכפוף לחו"ד מהנדס העיר.</p> <p>יד. החזית החמישית של המבנה לשימור (גג המבנה לשימור) יטופל עיצובית ע"י אגרגטים צבעוניים ו/או גינון ו/או ריצוף ו/או אלמנט הצללה ככל שיוחלט ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו על שימוש בגג ליצירת גישה למשתמשים בו.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>טו. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. לבקשה להיתר יצורף מסמך אשר יפרט את היקף חומר החפירה ומילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם.</p> <p>4. הבטחת רישום שטחי הציבור ע"י עיריית בת ים, והבטחת רישום הערת אזהרה עבור זיקת ההנאה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התצ"ר בועדה המקומית</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה עמידת התכנון בת"י לבניה ירוקה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערה אודות זיקת ההנאה במרתף עבור חלקות 119,120 ככל שלא תתאפשר במסגרת התחדשותם גישה לרכב מחזית הרחוב.</p>	
ניהול מי נגר	6.3
<p>שמירת 15% תכסית חלחול משטח התכנית לחלחול והחדרת מי נגר, ככל הניתן בסמיכות לקו המגרש הקדמי ומרווחי הבניין לשימור.</p>	
פסולת בניין	6.4
<p>פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל</p>	

פסולת בניין	6.4
<p>החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. 2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
דרכים וחניות	6.5
<p>1.הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. 2. תקן החניה יהיה 0.6 חניות ליח"ד. 3.החנייה לאופניים ואופנועים תהיה על פי התקן התקף בעת אישורה של תכנית זו. 4.לא תותר חניה תפעולית,או מתקני חניה במפלס קומת הקרקע. 5.תותר הצמדת החניות לדירות המגורים.</p>	
שימור	6.6
<p>1.הנחיות השימור : א. השלמת תיק תיעוד מפורט ואישורו על ידי ועדת השימור. ב. כל תכנון או עבודות במבנה יבטיחו את שלמות המבנה לשימור, תוך ביצוע כלל הפעולות הנדרשות לשם מניעת פגיעה במבנה, לשם שיקומו ולשם תחזוקתו לאורך זמן. ג. יש להסיר מפגעים, סגירות מאוחרות ומערכות חיצוניות מכל חזיתות המבנה לשימור. ד. כל פעולה, שיקום ותחזוקה של המבנה לשימור תעשה בחומרים המקוריים במבנה, תוך שמירה מרבית על החומר הקיים. ה. לא תאושר התקנת מערכות בחזיתות המבנה. 2. תנאים להיתר בניה במבנה לשימור כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק 4.</p>	
איחוד וחלוקה	6.7
<p>א. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה החדשה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו. ב.התצ"ר יוגש לאישור הוועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה. ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ירשמו על שם עיריית בת ים על פי הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
זיקת הנאה	6.9
<p>1. בתחום בו מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי בתשריט יתאפשר מעבר הולכי רגל ברוחב 2 מטר רציף ללא גדרות במפלס המשכי למפלס המדרכה הסמוכה. 2. בתחום בו מסומנת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתשריט תינתן זיקת ההנאה במרתף עבור חלקות 119,120 ככל שלא תתאפשר במסגרת התחדשותם גישה לרכב מחזית הרחוב. המיקום המדויק יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
סטיה ניכרת	6.10
<p>1. תוספת קומות באגפי הבניין, תוספת זכויות בנייה ויח"ד יהוו סטייה ניכרת לתכנית. 2. גובה סף דלת בקומת המגורים עליונה לא יעלה על 29 מטר בהתאם להגדרת "בניין גבוה" בחוק.</p>	

סטיה ניכרת

6.10

3. תותר הבלטת מרפסות קונזוליות בקו הבניין הקדמי לרחוב ארלוזורוב בלבד, ובעומק 1.5 מטר. לא תותר הבלטת מרפסות או בליטות כלשהן מעבר לקווי בניין אחרים, לרבות לכיוון הבניין לשימור.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית אם לא ייצא היתר בנייה, ייפקעו זכויות הבנייה מכוח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה.

