

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0239673

בי/524 - רח' השלושה בבת-ים - איחוד חלקות ושינוי ייעוד למגורים

מחוז תל-אביב

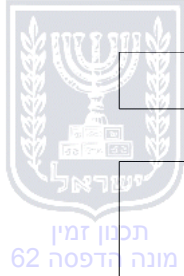
מרחב תכנון מקומי

בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/01/2020

לאשר את התוכנית

12/02/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם השלושה ובו קבוצת הבניינים הקיימים המיועדים להריסה בתכנית זו נבנו סביב 1944 בתקופת המנדט, כפי הנראה עבור תושבים ערבים מג'בליה. במלחמת השחרור התקיימו קרבות במקום זה. שכונת עמידר נוסדה בשנת 1949 ונבנתה במהלך שנות החמישים של המאה ה-20. תחילה כשיכון למתיישבי מעברת האוהלים בחלק שסופח לבת ים. השכונה הוקמה באזור החיץ בין בת ים לג'בליה הדרומית, אך חברת עמידר, שבנתה את השכונה, לא הרסה את הבתים האלו. תיעוד שנערך להם העלה כי ערכיותם לשימור נמוכה ולכן הוחלט להרסם. במקום נשתמרו עצים בוגרים המעידים על הישוב שהתקיים במקום והם ישומרו במידת האפשר בתכנית זו. המורשת ההיסטורית תתועד בשילוט היסטורי.

התכנית מציעה שינוי ייעוד לחלקה בייעוד מסחר בתחומה, איחודה עם חלקת המגורים הצמודה אליה ותוספת זכויות לצורך הקמת 2 מבנים בני 10 קומות ו-100 יח"ד. בנוסף לזאת, המרת תא שטח ביעוד שצ"פ ליעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים בכדי להסדיר באר מים קיימת ובהתאמה למצב הקיים. זאת במסגרת פיתוח והסדרת מתחם רח' השלושה בבת-ים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/524 - רח' השלושה בבת-ים - איחוד חלקות ושינוי ייעוד למגורים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

502-0239673

מספר התכנית

5.539 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	177250
קואורדינאטה Y	659550

1.5.2 תיאור מקום

מקטע מרח' השלושה בבת ים, גוש 7160 בתחום חלקי חלקות 296, 295. גוש 7152 בתחום תת חלקה 385, גוש 6998 בתחום תת חלקה 117.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	השלושה	41	
בת ים	השלושה	34	

שכונה שיכון עמידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6998	מוסדר	חלק		117, 207
7152	מוסדר	חלק	354	
7160	מוסדר	חלק		295-296

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
502-0304378	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0304378 ממשיכות לחול.	7543	7581	11/07/2017
בי/2 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי/339	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	3528	856	01/03/1988
בי/364 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/364 2 בתחומה.	4669	4688	10/08/1998
בי/403	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403. הוראות תכנית בי/403 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בי/430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/430 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 א. הוראות תכנית בי/430 א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/430 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 ב. הוראות תכנית בי/430 ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/50 ממשיכות לחול.	0		25/07/1957

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011
502-0358069	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	7306	8824	21/07/2016
תמא/ 34/ ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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				אבי מאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי מאיר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/01/2019	אבי מאיר	23: 39 26/01/2019		לא
ניקוז	מנחה		18	11/06/2018	רועי שקדי	23: 03 19/06/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	11/06/2018	רועי שקדי	23: 01 19/06/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/07/2019	אבי מאיר	14: 31 15/07/2019	תשריט נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	24/06/2019	גבי שויער	10: 37 24/06/2019	תשריט נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	08/07/2018	אהרון מנירום	23: 55 11/07/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית		55	11/07/2018	אהרון מנירום	23: 46 11/07/2018	נספח עצים מילולי	לא
מים	מנחה	1: 500	1	03/02/2019	ולנטינה אנטוני	11: 32 27/02/2019	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		8	07/02/2019	ולנטינה אנטוני	11: 33 27/02/2019	נספח תשתיות	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020	03-5556089	
	פרטי			השלושה בניה ויזום בע"מ	תל אביב- יפו	נחמני	36	03-5256556	03-5256557	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			השלושה בניה ויזום בע"מ	תל אביב- יפו	נחמני	36	03-5256556	03-5256557	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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	אבי מאיר	17606		תל אביב- יפו	הרכבת	58	03-6885380	03-6885381	am@avimayer.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	matan@mata n-eng.co.il
מהנדס מים	יועץ	רועי שקדי		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(1)		03-5739754		roees@hydro logy.co.il
	אגרונום	אהרון מנירום		לב גנים וגננים בע"מ	תל אביב- יפו	רש"י	50	072-3116699	03-6298643	
מהנדס	יועץ	ולנטינה אנטוני	91023	א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582	03-5706580	office@ah- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד 64 קרית אונו 5510001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

פיתוח והסדרת מתחם ברחוב השלושה בבת-ים באמצעות שינוי ייעוד ותוספת זכויות לצורך הקמת 3 מבני מגורים לכל היותר מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית ושטח ציבורי מבונה והסדרת באר מי שתיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח למגורים ולמסחר ליעוד מגורים ד' ושינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים בשטח בו קיימת באר פעילה.
2. תוספת שטח עיקרי ושרות.
3. תוספת יחידות דיור.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידיים.
5. שינוי בינוי וזכויות בניה - יותר לבנות 3 בניינים לכל היותר, בני 10 קומות לכל היותר. מס' הקומות כולל קומת מסחר, 100 יח"ד.
6. קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	301
דרך מאושרת	100
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	301
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	301
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
זיקת הנאה	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה	מגורים ד'	301
חזית מסחרית	מגורים ד'	301
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ד'	301
להריסה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	301

3.2 טבלת שטחים

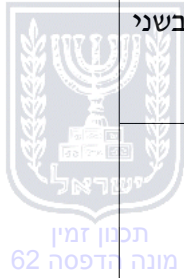
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,252	40.66
מגורים	1,529	27.60
מסחר	1,255	22.66
שצפ	503	9.08
סה"כ	5,539	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,251.54	40.65
מגורים ד'	2,783.72	50.26
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	503.78	9.10
סה"כ	5,539.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומת הכניסה:</p> <p>1. מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות חדר כושר ו/או מועדון דיירים וכן שטחי שירות עבור חדרי אופניים, אחסנה, חדרים טכניים, חדרי אשפה.</p> <p>2. חזית מסחרית לרח' השלושה.</p> <p>לא יותרו שימושים אשר לדעת הוועדה המקומית עלולים לגרום למטרדים סביבתיים, ובכלל זה מטרדי רעש, ריחות וחומרים מסוכנים.</p> <p>3. שטח לצורכי ציבור - השימושים המותרים יהיו חינוך, בריאות, רווחה, קהילה ותרבות.</p> <p>4. ככל שישאר מקום לאחר מימוש השימושים הנזכרים בסעיפים 1-3, יותרו דירות גן וגינות פרטיות.</p> <p>ב. קומות מגורים:</p> <p>דירות מגורים בלבד.</p> <p>ג. קומת מרתפים:</p> <p>חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לכלל השימושים המותרים מעל הקרקע, מתקנים טכניים, הנדסיים, שטחי שירות, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 301 קיימים מבנים היסטוריים אשר אושרה הריסתם.</p> <p>אופן הריסת המבנים יהיה כפוף להוראות המפורטות בסעיף 6 להלן.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>כל החניות תהיינה תת קרקעיות.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>2. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p> <p>3. מפלס +0.00 בקומת הכניסה למסחר ובקומת הכניסה למגורים ניתן לשנות עד ל- +0.5 מ'.</p> <p>4. דירות הגן לא יפנו לרחוב.</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).</p> <p>6. מתקני המיזוג לדירות ומתקני האוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים מחד ומונע מטרדי רעש מאידך.</p> <p>7. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה בעומק של 3.0 מ' לפחות. קירוי הקולונדה מתוכנן להגיע לקו בניין קדמי 0.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי: תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p> <p>רוחב המעבר בצלעות הדרומיות של המגרש לא יפחת מ- 5 מטר, גובהו עד לתחתית תקרת קומת הקרקע (בקו בניין 3 מטר). רוחב המעבר בחזית המסחרית לא יפחת מ- 3 מטר, גובהו עד לתחתית תקרת הקולונדה.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>תחום זיקת ההנאה יהיה מואר ופתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויתאפשר בו מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה.</p> <p>שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים ויפותחו ברצף עם המדרכות בשני עבריו.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. תיוותר לכל הפחות 15% תכסית פנויה בתת ועל הקרקע בכל מגרש לצורך חלחול מי נגר.</p> <p>2. הוראות לנטיעות והגנה על עצים בוגרים יהיו בהתאם למסמך ההנחיות שאושר ע"י הועדה המחוזית משנת 2015.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שבילי אופניים.
4.2.2	הוראות
4.3	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	<p>גינות, נטיעות, מתקני משחקים וספורט, באר מים הכוללת: יחידות שאיבה, מתקן טיפול במים, חומרים מסוכנים ומאצרה, אמצעי ניטור בקרה ומדידה, צנרת ומגופים, לוח חשמל, גידור ואמצעי אבטחה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. גידור ומיגון יבוצעו בהתאם להנחיות לענין מיגון בארות תוך הבטחת השתלבות בסביבה.</p> <p>2. לא יותר אכסון סולר.</p> <p>3. באזורי מגן לבאר המים הבנייה תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי					
												שרות				עיקרי
אחוריה	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(7)	3 (6)	3 (6)	4	10	40 (5)	36.2	100 (4)	85 (3)	441 (2)	22000	9500	2800	9700 (1)	2785	301	מגורים ד'
										650		200	450	2785	301	מגורים ד' מסחר
										400		100	300	2785	301	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		1	3.5			54.6	54.6	275	0		275	503	601	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (6)	301	מגורים	מגורים ד'
(8)	301	מסחר	מגורים ד'
	301	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3	601		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין למרתפי החניה - 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם זכויות עיקריות לטובת מרפסות: 1,200 מ"ר.
- (2) שטח כולל מעל לקומת הכניסה, לא כולל שטח מרפסות.
- (3) תכסית מקסימלית לייעוד מגורים ד', היא כוללת את כל השימושים בייעוד זה לרבות מסחר ושטח לצרכי ציבור.
- (4) 20% מיח"ד לכל הפחות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- (5) גובה הבניין כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (6) קווי הבניין למרפסות 1.8 מ'.
- (7) 2-3 מ' כמסומן בתשריט, קווי הבניין למרפסות 1.8 מ'.
- (8) לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה בעומק של 3.0 מ' לפחות. הקומות שמעליה בקו בנין קדמי 0.

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

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי, נופי וניהול מי נגר ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
 - א. פתוח סביבתי לכל שטח התוכנית שיכלול בין היתר - פירוט פיתוח השטח הציבורי הפתוח, השטח הפרטי הלא מבונה והשטח המסומן בזיקת הנאה, על השינויים שנדרשים בהם בגין תכנית זו, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. התכנית תכלול התייחסות למיקום ואיפיון השילוט ההיסטורי.
 - ב. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
 - ג. הכנת תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית שתכלול הוראות מפורטות בנושאי בניה ירוקה ובכלל, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו.
 - ד. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.
 - ה. התייחסות לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 - ו. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - ז. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין. 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.
 - ח. נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי ע"פ המפורט בסעיף 6.9 'ניהול מי נגר' לתכנית זו. תנאי להיתר בנייה ראשון בתא שטח 301 ו-601 יהיה אישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. תוכן התכנית ההנדסית מפורט בסעיף ניהול נגר (6.8).
 - ט. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות צל, ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.
 - י. הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.
 - יא. אישור תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו.
 12. תכנית העיצוב לא תכלול נושאים הכלולים בהנחיות המרחביות והיא כפופה להנחיות המרחביות.
 13. אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, כתנאי למתן היתר בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
 14. השלמת ההריסה והפינוי של המבנים המסומנים להריסה וכן הסדרת הדרך.



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>5. אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לסוגים ופירוט חומרים מסוכנים ורעילים, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום וסיכון הסביבה לקידוח מי השתיה בתא שטח 601.</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים ומתקני ניהול נגר.</p> <p>2. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה.</p> <p>3. תנועה וחניה :</p> <p>אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית והרחובות הגובלים בתכנית על הרחבתן, הסדרי התנועה בהן וכן של החניונים והגישות אליהם.</p> <p>4. תכנית עיצוב ופיתוח :</p> <p>א. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ב. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בענין פינוי פסולת, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים.</p> <p>5. תכנית אתר התארגנות :</p> <p>תוגש תכנית התארגנות אתר.</p> <p>6. חשיפה לקרינה אלקטרו מגנטית :</p> <p>הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>7. פרוק ופינוי אסבסט :</p> <p>הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה בהתאם לדין.</p> <p>8. שימור :</p> <p>א. הצגת פתרון הנדסי להריסה זהירה של המבנים המיועדים להריסה שתיעשה בפקוח הממונה על השימור במטרה למצוא בארות מים בתחום הבתים ובסביבתם הקרובה.</p> <p>ב. התחייבות לפירוק זהיר של חלקי הריצוף לשימור ואיחסון במקום שיאושר ע"י מהנדס העיר לשם החזרתם לאתר במקום שיקבע על ידו.</p> <p>ג. קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע ההריסה כנדרש, סימון בארות שיימצאו וגידורן לתקופת העבודות בשטח.</p> <p>9. הבטחת הקמת ורישום השטחים הציבוריים הבנויים שבתא שטח 301.</p>	<p>6.2</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>בניה ברדיוס מגן ב' ו-ג' של באר 10 :</p> <p>1. המבנה מתוכנן בתחום רדיוס מגן ב' ו-ג'. חיבורו לביוב העירוני יתבצע בתחום רדיוס ג' בלבד.</p> <p>2. כל הקווים המאספים של מערכת הביוב של המבנה יתוכננו כך שיעברו באופן גלוי מתחת לתקרת מרתף 1-1. כלומר, לא יתכננו קווי ביוב בתוך הקרקע.</p> <p>3. מתוכננת גם קומת מרתף נוספת המקנה הגנה נוספת מחלחול ביוב לקרקע.</p> <p>4. מפלס הקרקע של המבנה המתוכנן גבוה מזה של הקידוח. שיפועי המגרש והמבנה יתוכננו באופן שיסדיר את ניקוזו הרחק מהקידוח ומחוץ לרדיוס ב' שלו.</p> <p>תנאים להיתר בנייה :</p> <p>הגשת תכניות מפורטות של מתקן חיטוי משלים ב-UV בקידוח בת ים 10.</p> <p>היתרי בניה בתחום רדיוסי המגן לקידוח מי שתיה יינתנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p>	<p>6.3</p>

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ובאישורו.

6.4

חניה

1. תקן החנייה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ויהיה תקן מירבי, תקן החנייה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ויהיה תקן מינימלי. תקן החנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.
2. תותר חנייה בתת הקרקע בלבד.
3. תותר הצמדת חנייה למגורים בלבד.
4. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסה והיציאה למרתפי החניה בלבד. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה.
5. תובטח הפרדה בין החניות המיועדות למסחר ולשימוש הציבורי ובין החניות המיועדות למגורים.
6. יובטח מענה בטיחותי לכניסת אופניים לחנייה בחניון. מתקני חנייה לאופניים יותקנו במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.
7. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי ומעבר לתחום זיקת ההנאה. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. הכניסות לחניונים יתוכננו כך שימנעו מטרדי רעש.

6.5

איכות הסביבה

- א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 - דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.
- ב. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ייבחנו בין השאר גם הנושאים הבאים :
 1. אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 2. תכנון למערכות האוורור של הבניין. תכנית האוורור פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום.
 - ג. טיפול בחומרי חפירה ומילוי :
 1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.6

סטיה ניכרת

לא תותר סגירת המרפסות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

6.7

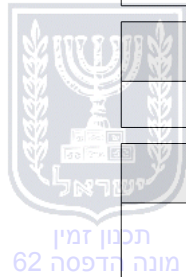
שימור

1. בעת הוצאת ההיתר יסומן הריצוף לשימור ושילובו בפיתוח הציבורי באתר.
2. יש לשלב במתחם פרשנות ותצוגה היסטוריים. תנאי להיתר יהיה תיאום ועדת שימור לשילוט שיוצב במתחם.
3. יש לתת עדיפות לשימור העצים הבוגרים המיועדים להעתקה. במקרים בהם לא ניתן לשמר את העצים במקומם הנוכחי, תיבחן אפשרות להעתקת העצים בגבולות התכנית בליווי ואישור אגרונום.
4. תנאי להיתר יהיה תיאום ועדת שימור לשילוט ההיסטורי שיוצב במתחם.
5. ככל שתימצאנה בארות הן תשולבנה ככל הניתן בתכנית הפיתוח ובמידת הצורך תתוקן תכנית

<p>שימור</p> <p>הפיתוח על פי הממצאים בשטח.</p>	<p>6.7</p>
<p>אקוסטיקה</p> <p>1. מערכות אלקטרומכאניות, גם בתחומי באר המים בתא שטח 601, כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. 2. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p>	<p>6.8</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית פיתוח מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנון יתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ויפרט פתרונות לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. הפתרונות יוטמעו בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. התכנית תכלול: א. פתרונות נדרשים המטרה להקטין ספיקות שיא בתדירות אירוע של 1:50 שנים לפחות. ב. פתרונות מחייבים בתחום המגרש לפיתוח כדי לעמוד ביעד חלחול ו/או החדרה של 100% מספיקת אירוע גשם בהסתברות של 1:20 לפחות. ג. פרטים מחייבים כדי להבטיח שסופות תכן בהסתברות של 1:100 שנים נגר יזרום לכל היותר בכבישים אך לא יציף בשום מקרה את המגרשים והמרתפים. ד. פתרונות איטום וחישובים קונסטרוקטיביים, ככל הנדרש. ה. פירוט שיטות תחזוקה והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. 2. תכנית המרתפים לא תעלה על 85%, כך שתיוותר לפחות 15% קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע בכל מגרש, לחלחול מי נגר. 3. ימולאו ההוראות להלן: א. תותר בתחומי רדיוס מגן ג' בלבד התקנת מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. ב. פתרונות ההחדרה יהיו לתווך הלא רווי בלבד, כך שהמים המוחדרים יעברו עוד כמה מטרים דרך הקרקע עד שיגיעו למי התהום. ג. יש להפריד מי גגות ממי מרפסות ולחבר למערכת ההחדרה את מי הגגות בלבד. ד. יש למקם את פתרון ההחדרה רחוק ככל הניתן מ"קידוח בת ים 10". ה. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. ו. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. ז. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. ח. תכנון 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. ט. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב. י. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/שצ"פים סמוכים.</p>	<p>6.9</p>

ניהול מי נגר	6.9
<p>יא. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי.</p>	
פסולת בניין	6.10
<p>א. ככל שהפרויקט אינו בצמידות למגורים תתאפשר גריסת הפסולת הבניין מהריסות בתחום הפרויקט. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת הבנייה תפונה אל אתר מורשה על פי כל דין לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה במהלך העבודה בהתאם לתקנה 56.א.2 לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
<p>1. פינוי אשפה:</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>ב. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</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>2. איורור חניונים:</p> <p>א. פליטת אוויר החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר. ב. מתקני פליטות אוויר מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון / התקנת מסננים.</p> <p>3. צמצום תופעת אי החום העירוני:</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>4. צמצום הזיהום האורי:</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 10000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 10%. לא תותר הארת חזיתות.</p> <p>5. קרינה אלמ"ג:</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>א. יש להימנע ככל הניתן מעקירת / העתקת עצים בוגרים.</p> <p>ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.</p> <p>ג. הוראות לנטיעות והגנה על עצים בוגרים יהיו בהתאם למסמך נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני שאושר ע"י הועדה המחוזית בשנת 2015. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.</p>	
בניה ירוקה	6.13
<p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה)</p>	





6.13	בניה ירוקה
	<p>ודרגה B של ת"י 5282 - דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.</p> <p>ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:</p> <p>שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>

6.14	הוראות בינוי
	<p>א. התייחסות ל"חזית חמישית" - יחויב פתרון לגגות מבני המסחר הנצפים מהמגדלים.</p> <p>ב. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוות תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>ה. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p>

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

6.16	איחוד וחלוקה
	<p>1. לשטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה תוכן תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>2. השטחים הציבוריים יירשמו על שם העירייה במסגרת תכנית זו.</p> <p>3. בתא שטח 301 יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימוש ציבורי בלבד.</p> <p>4. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2	מימוש התכנית
	5 שנים, לוועדה המקומית יש אפשרות להאריך את זמן מימוש התכנית בחמש שנים נוספות.