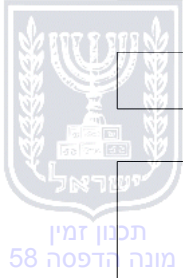


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0196659

בי/475-מתחם רוטשילד



תל-אביב

מחוז

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 :

17/02/2020

לאשר את התוכנית

08/03/2020

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

התכנית ממוקמת באזור טיילת הים - בת ים, בין הרחובות רוטשילד והרצל ובסמוך לרחוב בן גוריון. שטח התכנית כ- 10 דונם.

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה של 163 יח"ד במבנים ישנים והקמת 560 יח"ד ב 3 במבנים בני 30 קומות ברחוב רוטשילד ובניין אחד בן 10 קומות ברחוב הרצל.

הבניינים האלה מתוכננים לכלול בנוסף לשטחי המגורים גם שטחי מלונאות (לפחות 150 חדרי מלון), שטחי ציבורים מבונים ושטחי לחזית מסחרית לאורך הרחובות רוטשילד והרצל.

כמו כן התכנית מציעה תוספת של זכויות בניה למבנה הציבורי הקיים ברחוב ליבסקינד.

רחוב רוטשילד יורחב בתחום התכנית כך שיכלול הרחבת מדרכות ואזורי לנטיעות עצים וזאת בהתאמה

למדיניות העירונית להעצמת רחוב רוטשילד כרחוב עירוני פעיל בעירוב שימושים וחיזוק הזיקה של הרחוב כלפי הים.

במסגרת החלטת הולחוף בנושא התכנית מיום 12.06.2019 הוחלט כי המשך רחוב ליבסקינד המתוכנן, בין תארי שטח 401 ו 102 וצפונה יהיה ביעוד של שצ"פ עם סימון זיקת הנאה למעבר ברכב אשר יאפשר מעבר דרך עתידית באישור הועדה המחוזית.



תכנון זמין
הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי-475 מתחם רוטשילד

מספר התכנית 502-0196659

1.2 שטח התכנית 10.327 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	175796
קואורדינאטה Y	659439

1.5.2 תיאור מקום

בצפון מערב בת ים, במתחם הרחובות רוטשילד, הרצל וליבסקינד.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	הרצל	בת ים
	34	הרצל	בת ים
	32	הרצל	בת ים
	2	ליבסקינד	בת ים
	4	ליבסקינד	בת ים
	1	ליבסקינד	בת ים
	5	ליבסקינד	בת ים
	3	ליבסקינד	בת ים
	6	ליבסקינד	בת ים
	9	רוטשילד	בת ים
	5	רוטשילד	בת ים
	3	רוטשילד	בת ים
	7	רוטשילד	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
99, 163	31, 40-41, 97-98, 106-107, 109, 129-130, 132, 166, 168-169	חלק	מוסדר	7145

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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/ 12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13
15/07/1971		1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א
04/06/1985	2705	3214		החלפה	בי/203
15/09/1985		3248		החלפה	בי/328
25/10/1990	165	3807		החלפה	בי/328 א
03/03/1994	2496	4197		החלפה	בי/328 ב
01/03/1988		3528		החלפה	בי/339
01/03/2001	1850	4967		החלפה	בי/403
16/11/2003	339	5237		החלפה	בי/403 1
31/12/2000	1043	4947		החלפה	בי/430
05/02/2006	1590	5490		החלפה	בי/430 א
08/05/2011	4071	6233		החלפה	בי/430 ב
21/07/2016	8824	7306	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0358069
13/01/2011	2044	6187		החלפה	בי/מק/497

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח מנחה	12: 25 23/07/2019	יואב דוד השמשוני	23/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית מצב מאושר	18: 16 04/04/2019	יואב דוד השמשוני	21/03/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית נספח תנועה וחניה	12: 04 25/09/2019	אורן צמיר	25/09/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה לתכנית סטטוטורית	15: 20 23/09/2019	אורן צמיר	25/07/2019	3		מנחה	תנועה
לא	חוות דעת אקלימית	13: 30 02/10/2019	רון לשם	02/10/2019	49		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח פיתוח ועיצוב נופי	18: 18 23/09/2019	עמרם שילינג	23/09/2019	1	1: 500	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	סקר עצים בוגרים - מלל	10: 44 22/11/2017	עמרם שילינג	19/02/2017	27		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית סקר עצים	13: 10 06/02/2018	עמרם שילינג	22/11/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב - מלל	13: 17 25/06/2017	שאול גבריצמן	14/10/2015	5		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים - מלל	13: 18 25/06/2017	שאול גבריצמן	14/10/2015	1		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - מלל	12: 22 25/09/2019	שאול גבריצמן	25/09/2019	8		מנחה	תשתיות
לא	תכנית נספח ביוב	12: 05 22/11/2017	שאול גבריצמן	21/11/2017		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	תכנית נספח מים	12: 05 22/11/2017	שאול גבריצמן	21/11/2017	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	תכנית נספח ניקוז וניהול נגר	12: 14 25/09/2019	שאול גבריצמן	25/09/2019	1	1: 500	מנחה	תשתיות

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		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020	03-5556089	vaada@bat-yam.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@matzlawi.co.il

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	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים -אדריכלים ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבריצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.ן מערכות תעבורה 97 בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan- eng.co.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22 ב	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ	עמרם שילינג	15720	ע.שילינג תכנון ויזום בע"מ	רמת גן	היצירה	31	03-6135585	03-6136052	office@shilin g.biz



מכון זמין
מונה הדפסה 58



מכון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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 ע"י הקמת מבני מגורים עם שימושים מעורבים של מסחר, משרדים, מלונאות ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הייעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת 560 יחידות דיור ולכל הפחות 150 חדרי מלון.
3. קביעת גובה מרבי לבניינים: עד 30 קומות לבניינים ברחוב רוטשילד, עד 10 קומות לבניין ברחוב הרצל ועד 8 קומות למבנה הציבורי ברחוב ליבסקינד.
4. קביעת הוראות בנושאי בינוי, איכות הסביבה, בנייה ירוקה, תשתיות, תנועה וחניה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
6. קביעת התכלות התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	603 - 601
מגורים ותיירות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותיירות	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	102, 101
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	201
להריסה	דרך מוצעת	603 - 601
להריסה	מגורים ד'	102, 101
להריסה	מגורים ותיירות	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	603 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	913	8.84
מבנים ומוסדות ציבור	1,660.91	16.08
מגורים ג	7,209.38	69.81
מגורים מיוחד	543.84	5.27

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	10,327.13	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.91	610.19	דרך מאושרת
10.46	1,080.07	דרך מוצעת
12.40	1,281.03	מבנים ומוסדות ציבור
31.16	3,218.23	מגורים די
35.91	3,708.36	מגורים ותיירות
4.16	429.16	שטח ציבורי פתוח
100	10,327.04	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומות מרתפים :</p> <p>1. חניות וחניונים, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>ב. קומת קרקע :</p> <p>1. מבואה למגורים.</p> <p>2. חזית מסחרית .</p> <p>3. בתא שטח 102, שימושים לצורכי ציבור : חינוך, תרבות, ספורט קהילה, רווחה, משרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p> <p>4. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ג. קומות מגורים :</p> <p>1. מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. כולל שטחי שרות ושטחים נוספים לתפעול הבנין.</p> <p>ד. קומה טכנית</p> <p>1. קומה טכנית ואו מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוטיבית, שטח זה כלול בטבלת זכויות הבניה .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הכניסה של הולכי הרגל לשטחי המגורים תופרד מהכניסה לשטחי המסחר.</p> <p>2. הכניסה של הולכי הרגל לשטחי המסחר תהיה בתא שטח 101 מרחוב רוטשילד ובתא שטח 102 מרחוב הרצל.</p> <p>3. שטחי המסחר ומבנים ומוסדות הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות המסד. יותרו עד 8 קומות מסד.</p> <p>3. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p> <p>4. ניתן לחלק את קומת הקרקע המסחרית לשתי קומות.</p> <p>5. בתא שטח 102 השטחים למבנים ומוסדות ציבור ימוקמו בקומת הקרקע בחזית המזרחית של הבניין. ניתן לחלק את קומת הקרקע לשתי קומות.</p>
4.2	מגורים ותיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומות מרתפים :</p> <p>1. חניות וחניונים, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>ב. קומת קרקע :</p> <p>1. מבואה למגורים.</p> <p>2. חזית מסחרית .</p> <p>3. מבואה למלון</p> <p>4. שימושים לצורכי ציבור : חינוך, תרבות, ספורט קהילה, רווחה, משרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מגורים ותיירות	4.2
<p>5. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. ג. קומות מגורים:</p> <p>1. מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. כולל שטחי שרות ושטחים נוספים לתפעול הבנין. ד. קומות מלון:</p> <p>1. שטחי המלון יוקמו בכפוף לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות. ה. קומה טכנית</p> <p>1. קומה טכנית ו/או מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוטיבית, שטח זה כלול בטבלת זכויות הבניה.</p>	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
<p>1. הכניסה של הולכי הרגל לשטחי המגורים תופרד מהכניסה לשטחי השימושים האחרים. 2. הכניסה של הולכי הרגל לשטחי המסחר תהיה מרחוב רוטשילד. 3. שטחי המסחר, מלונאות ומבנים ומוסדות הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות המסד. יותרו עד 8 קומות מסד. 3. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט. 4. ניתן לחלק את קומת הקרקע המסחרית לשתי קומות. 5. השטחים למבנים ומוסדות ציבור ימוקמו בקומת הקרקע בחזית הדרומית של הבנין. ניתן לחלק את קומת הקרקע לשתי קומות. 6. יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. 7. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל/ גז ותשתיות אחרות.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
א. יותרו השימושים הבאים: חינוך, תרבות, ספורט קהילה, רווחה, משרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש	
הוראות	4.3.2
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, נטיעות עצים, חלחול מי נגר, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניה ציבורית עילית, מעברים תת קרקעים ודרכי גישה לחניות ותשתיות מוטמנות.	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי	א
א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.	
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, נטיעות עצים, חלחול מי נגר, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניה ציבורית עילית,	

4.5	דרך מוצעת
	מעברים תת קרקעים ודרכי גישה לחניות ותשתיות מוטמנות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי. ג. לאורך רחוב רוטשילד, בחזית מגרש 201 לא יותרו חניות מקבילות לכביש אלא יסומנו מפרצי הורדה והעלאת אורחי המלון והמסחר.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה למעט שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. בתחום זיקת הנאה למעבר כלי רכב יתאפשר מעבר דרך בעתיד באישור ועדה המחוזית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
					29		183		27816			8235	19581 (1)	101	מגורים	ד' מגורים	
					1				640			160	480	101	מסחר	ד' מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	6	30	105	183	80	37624	9168		8395	20061	101	<סך הכל>	ד' מגורים	
					9		81		11424			3645	7779 (3)	102	מגורים	ד' מגורים	
					1	(4)			850			250	600	102	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
					1				480			120	360	102	מסחר	ד' מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	10	39	81	60	19514	6760		4015	8739	102	<סך הכל>	ד' מגורים	
					24		296		45880			13320	32560 (5)	201	מגורים ותיירות	ד' מגורים ותיירות	
					6	(7)	(6)		14286			4286	10000	201	מלונאות (אכסון מלונאי)	ד' מגורים ותיירות	
					1				880			220	660	201	מסחר	ד' מגורים ותיירות	
					1				285			85	200	201	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים ותיירות	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	30	105	296	70	76163	14832		17911	43420	201	<סך הכל>	ד' מגורים ותיירות	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	8	30		50	10254	5124		1280	3850	401		מבנים ומוסדות ציבור	
					6				726	726				501		דרך מאושרת	
					6				636	636				601		דרך מוצעת	

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



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

ב. תותר המרת שטחים עיקריים למלונאות לשטחים עיקריים לתעסוקה, תותר המרת שטחי שירות למלונאות לשטחי שירות לתעסוקה.

ג. תותר המרת שטחי מגורים עיקריים לשטחים עיקריים למלונאות ולתעסוקה ושטחי שירות למגורים לשטחי שירות למלונאות ולתעסוקה.

ד. לא תותר המרת שטחי מגורים עיקריים לשטחי שירות למלונאות ולתעסוקה ולא תותר המרת שטחי שירות למגורים לשטחים עיקריים למלונאות ולתעסוקה.

ה. קווי בניין: 1. מעל מפלס הכניסה יהיו לפי המסומן בתשריט. 2. קווי הבניין מתחת לקרקע יוכלו להיות 0 לכל הכיוונים, וזאת בכפוף להותרת 15% משטח התכנית פנויים מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול, ובכפוף לפתרון החדרת נגר עילי.

ו. 20% מיחידות הדירור תהיינה יחידות דירור קטנות בשטח כולל של עד 80 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).

ז. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מגורים: 17,385 מ"ר

שטח למרפסות: 2,196 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מגורים: 6,807 מ"ר

שטח למרפסות: 972 מ"ר.

(4) בקומת קרקע. ניתן לחלק את הקומת הקרקע לשתיים..

(5) מגורים: 29,008 מ"ר

שטח למרפסות: 3,552 מ"ר.

(6) לכל הפחות 150 חדרים.

(7) קומת קרקע + 5 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות



6.1	איכות הסביבה
	<p>1. אקוסטיקה</p> <p>א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>ב. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים (קו אדום רק"ל)</p> <p>2. 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>ה. יתוכנן מרכז מחזור הכולל לפחות את הזרמים הבאים:</p> <p>נייר, קרטון, בקבוקים, זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת.</p> <p>3. אוורור חניונים</p> <p>א. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון / התקנת מסננים על פי הנחיות העירייה.</p> <p>4. צמצום תופעת אי החום העירוני</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>5. צמצום הזיהום האווירי</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%</p> <p>6. קרינה אלקטרומגנטית</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>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>1. אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית לכל תחום התכנית, במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה תבוצע בדיקה חוזרת של נושא מיתון הרוחות. תוצאות הבדיקה תבואנה לידי ביטוי בתכנית הבינוי.</p> <p>2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 6.3.1</p> <p>3. תיאום עם חברת נתי"ע.</p> <p>4. כחלק מפתרון ניהול הנגר, ייקבעו נוהלי תחזוקה למתקני האיגום התת קרקעי.</p> <p>5. תכנית אתר התארגנות: תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור העירייה.</p>

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

6. חשיפה לקרינה בתדרי רדיו:
- הגשת חוו"ד לעניין החשיפה לקרינת רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי העירייה. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.
7. פרוק ופינוי אסבסט: הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י העירייה.
8. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה.
9. תוספת תנאים למתן היתר בניה בתאי שטח 101,102 ו 201 א. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.8 לעיל.
- ב. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.
10. בדיקת הצללה כאמור בסעיף 6.3.1 ס"ק ט, 5.
11. תנועה וחניה: תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.
12. בניה ירוקה:
- 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. 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.
13. חומרי חפירה ומילוי:
- א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם.
- ג. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הוועדה המקומית,
- התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין:
- א. 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. במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
- ג. התכנית תכלול התייחסות ל"חזית חמישית" - יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והמלון הנצפים מהמגדלים.
- ד. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.
- ה. 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.
- ו. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוות תותקן

6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.

ז. 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.

ח. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים החשופים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית.

ט. התכנית תכלול התייחסות לנושאי איכות הסביבה:

1. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי העירייה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
2. התאמת התכנית להנחיות 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, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
3. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי אשפה כאמור בסעיף 6.1.2, ועקרונות בניה משמרת מים כאמור בסעיף 6.10.2.
4. ד"ור רוחות: יש לבחור לכל הפחות 5 נק' או מספר נקודות המראות חריגה מדרישות מהירות הרוח ע"פ ייעוד המיקום בתכנית הפיתוח. יוצגו בדיקות מפורטות יותר במידת הצורך ובהתאם לייעוד הנקודה. יש להשלים בדיקה המוכיחה מניעת הרוחות הטורדניות ע"פ אזור וייעודו באמצעות בדיקה חוזרת לאחר מיקום האלמנט בשטח.

5. בדיקת הצללה:

1. לאור הפגיעה הצפויה בחזית הבניינים הבאים:

הלפר: 6א, 6ב, 22, 7 פינת הרצל 19, הלפר 9
הרצל: 21, 23, 26, 28

כפי שעולה מדו"ח ההצללות, בעת הגשת בקשה להיתר בניה, יבחן בינוי שישפיע על חותם הצל, באופן המונע או מצמצם את הפגיעה בזכויות השמש.

2. היות ודו"ח ההצללות מצביע על פגיעה עתידית בזכויות השמש בבניינים הסמוכים, יש ליידע את הבניינים בכתובות המפורטות:

הלפר: 6א, 6ב, 22, 7 פינת הרצל 19, הלפר 9
הרצל: 21, 23, 26, 28

הצפויים להיפגע ביכולתם לחמם מים באמצעות דודי השמש, על פי נהלי העירייה. במידה והבינוי המוצע בבקשה להיתר שונה משמעותית מהבינוי בנספח הבינוי, יש לבדוק ולעדכן את רשימת המבנים בהתאם.

3. יידוע בניינים הנפגעים מחותם הצל של הבינוי המוצע מתוקף תכנית זו, ובהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת כאמור ס"ק 1.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

עצים בוגרים:

- א. העתקת עצים בוגרים תבוצע על פי הוראות פקיד היערות.
- ב. בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעף אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.



<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. תהיה הפרדה בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות לשאר השימושים. ב. תקן החניה לרכב לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה, ויהיה תקן מירבי. ג. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 ויהיה מירבי. ד. לא תותר הצמדת חניה פרט לשימוש למגורים. ה. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפחות לפי התקן התקף לעת מתן היתרי בנייה. ו. רמפות הכניסה לחניונים יחלו מקו בניין קידמי ולא יהיו בתחום ההנאה להולכי רגל. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים יקח בחשבון מניעת מטרדי רעש. ז. יותרו מעברים בין החניונים מתחת לדרכים. לא תותר חניה מתחת לדרכים. ח. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה. ט. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר: א. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה כמפורט: היתר בניה לתא שטח מס' 101 - הריסת הבניינים הנמצאים בחלקות 106,107 היתר בניה לתא שטח מס' 201 - הריסת הבניינים הנמצאים בחלקות מס' 31,129,130,166, 97,98 היתר בניה לתא שטח מס' 102 - הריסת הבניינים הנמצאים בחלקות מס' 40,41</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. ניהול נגר לפחות 15% משטח התכנית יהיה פנוי מעל ומתחת הקרקע, על מנת לאפשר חלחול מי נגר ונטיעות. 2. בניה משמרת מים</p>	

תשתיות	6.10
<p>א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4.</p> <p>ב. יותקנו בתחומי המגרש אגני נגר מקומי תת קרקעיים לשימור נגר, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש להשהייה וצמצום הנגר בהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>ג. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם, השטחים המגווננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ד. נפח הנגר היממתי היוצא משטח התכנית בתקופה חזרה ל 1:50 שנה, ישיג הפחתה של 75% לפחות ביחס לנגר הנוצר. יעד נפחי לניהול נגר, לא יהיה קטן מ- 25 מ"ק לדונם.</p> <p>ה. נפח הנגר היומי, יכלול גם איגום בדק של מרתפי חניה שיהיו בגובה 60 ס"מ עם מילוי בטוף וכן בגגות ירוקים.</p> <p>ו. נפחי האיגום הנדרשים בכל חלקה כפי שנקבעו סומנו בתכניות המצורפות לנספח הניקוז, ויהווה חלק מהוראות התכנון.</p> <p>ז. תכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>1. אי תנועה: תנתן עדיפות לשטחים מגוונים על פני ריצופים.</p> <p>2. חניות בשולי הכבישים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות- מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>ח. מערכת הניקוז תופרד ממערכות הביוב, כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ט. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט / שצ"פים.</p> <p>3. ביוב</p> <p>א. תיעשה הפרדת מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור, למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.11
<p>1. 3%-5% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות כהגדרתם בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה תקף בעת מתן היתר הבנייה) לעניין הנגשה פנים דירתית.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.12
<p>1. השטחים שיופרשו לצרכי ציבור בתכנית איחוד וחלוקה עתידית יירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. השטחים שיוקצו לצורכי ציבור בתאי שטח 102 ו 201 תירשם זכות חכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	
זיקת הנאה	6.13
<p>1. לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תובטח זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטחים הלא מובנים במפלס הקרקע.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה ראשון	בינוי מגרשים 201 ו 102 בהנף אחד .
2	בינוי בתא שטח 101	לפי הפינויים שיבוצעו בשטח וכפוף לסעיף 6.7 ג'

7.2 מימוש התכנית

זכויות מתכלות

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.

