

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0373878

בי 533 / 1 / מק - שינוי תמהיל המגורים והוראות בינוי

תל-אביב

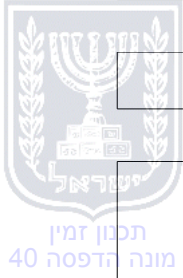
מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

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

מתחם ברובע העסקים של בת ים, בו חלה תכנית מאושרת בי/533, שאושרה בשנת 2015, ותואמת את מדיניות התכנון לרובע. תבנית בי/533 אושרה בתמהיל מגורים של 34%. תכנית זו מגדילה את תמהיל המגורים ל-50% ואת שטחי השירות בהתאמה. הגדלת מספר יחידות הדיור והשטח למגורים תהיה בתנאי הוצאת היתר בניה בתוך 24 חודשים מאישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי 533 / 1 / מק - שינוי תמהיל המגורים והוראות בינוי

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

502-0373878

מספר התכנית

3.539 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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	176500
קואורדינאטה Y	657200

### 1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות אורט ישראל ממזרח והאורגים ממערב.

### 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	אורט ישראל	56	
בת ים	האורגים	27	

שכונה רובע העסקים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק	126, 131	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/ 533	1 - 2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
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
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
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
15/12/2016	1535	7401		החלפה	502-0222596
26/08/2015	8350	7102	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 533 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 533



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת ההקצאות על פי תכנית זו היא הטבלה המחייבת את הצדדים ומבהירה את החלוקה ביניהם בהתאם למצב הנכנס, טבלה זו מחליפה מתקנת ומאיינת את כל טבלאות ההקצאה שנכללו בתוכניות קודמות.	11: 32 13/10/2021	דורון ברינקר	03/10/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 25 30/04/2019	משה צור	22/02/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 32 30/04/2019	אבירם אגאי	28/04/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 08 04/06/2018	משה צור	01/05/2018	1	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	לוסי יצחקוב			תל אביב- יפו	ליסין	29		03-5517521	
	פרטי			גומאקספו בע"מ	בת ים	האורגים	27	03-5514814	03-5517521	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תלתן בת ים יזמות ופיתוח בע"מ	הרצליה	החושלים	6	077-6935624	077-6935601	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לוסי יצחקוב			תל אביב- יפו	ליסין	29		03-5517521	
בעלים				גומאקספו בע"מ	בת ים	האורגים	27	03-5514814	03-5517521	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5450500		zina@mz- a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	שמאי	דורון ברינקר	1266	ברינקר נדל"ן	רמת גן	הגת	24	077-7676337	077-3179281	dor.nadllan@ gmail.com
	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
	מהנדס	אריה צור	26608		רמת גן	הבוניים	6	03-7510116	03-7510112	az_eng@bez eqint.net

(1) כתובת : הנמל 36.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 40



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 40



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

התכנית מאפשרת הגדלת השטח לבניה למגורים על חשבון השטח לתעסוקה, הגדלת מספר יחידות הדיור ושינוי של הוראות הבינוי בהתאם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה, המותרים בתכנית אחת, שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% לפי סעיף 62 א (א)(6)
2. הגדלת מספר יחידות הדיור ל-150 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א(א)(8)
3. שינוי גובה הבנייה ומספר הקומות במגדל ביעוד "מסחר ותעסוקה" בתא שטח 02 לפי סעיף 62א(א)4
4. תוספת שטחים בהיקף של 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5)
6. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) (1)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	104, 103
מגורים ומסחר	1
מסחר ותעסוקה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	103
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	2
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	104, 103
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	104, 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	2
תחום השפעה	דרך מאושרת	104
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	335.41	9.48
מגורים ומסחר ותעסוקה	1,395.12	39.42
מסחר ותעסוקה	1,808.84	51.11
סה"כ	3,539.37	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	333.98	9.57
מגורים ומסחר	1,391.28	39.86
מסחר ותעסוקה	1,765.56	50.58
סה"כ	3,490.83	100

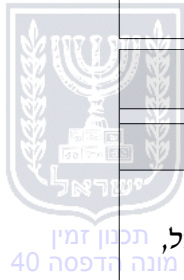
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ו/או דיור מוגן:                      1. דירות למגורים ו/או דיור מוגן.                      2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות לובי כניסה, מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה, ייחשבו כשטחי שירות.                      3. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ב. מסחר:                      1. מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית בת ים.                      2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר המרת שטחי מגורים למסחר באישור הועדה המקומית.                      ב. לפחות 20% מהדירות בפרוייקט יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממד.                      ג. מגדל המגורים ימוקם בחלקו המערבי של המתחם.                      ד. תכנית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 80% משטה המגרש.                      ה. תכנית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש - תותר חניה מתחת לשטח הדרך המוצעת ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.4 שלהלן ובכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן 13.                      ו. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים ירשמו כשטחים משותפים.                      ז. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול.                      ח. לא תותר הקמת כל מתקנים טכניים במפלס קומת הקרקע.                      ט. לא יותר ערוב שימושים בין מגורים לבין מסחר בשטח אותה קומה.                      י. כל אחד מהשימושים יהיה בקומות רציפות וירוכז כחטיבה אחת.                      יא. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש, למעט גדרות הנדרשות כחוק.                      יב. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.                      יג. מתקני מיזוג ואוורור יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין, ובכל מקרה לא תותר פליטת אוויר מהמרתפים אל המרחב הציבורי.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>רחבת כניסה</b></p> <p>1. מפלס רחבת הכניסה לא יהיה גבוה מ-55 ס"מ מעל מפלס המדרכה הצמודה.                      2. תיאסור הקמת מחיצות מכל סוג שהוא קבועות וזמניות (לרבות גדרות, חומות, מאחזי יד, אדניות קבועות וכדומה) על כל גבולות רחבת הכניסה, למעט גדרות הנדרשות כחוק.                      3. תיאסור הקמת תשתיות מכל סוג שהוא לרבות פתחי אוורור לחניונים, ארובות, מרזבים חיצוניים בכל תחומי הרחבה.                      4. תותר הקמת אלמנטים מצלים בתחומי הרחבה ובלבד שאלמנטים אלו יהיו קונזולים (תלויים) וימשכו לאורכה של פאת בניין שלמה או על הרחבה כולה.</p>



4.1	מגורים ומסחר
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, חנויות ועוד.</p> <p>2. יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב האורגים.</p> <p>3. שטחי המסחר יהיו בשתי הקומות הראשונות. ניתן יהיה לאפשר שטחי מסחר בקומת הגג.</p>
ד	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>שטחי רצפה לצרכי ציבור:</p> <p>1. שטחי רצפה לצרכי ציבור יעמוד על 1500 מ"ר עיקרי</p> <p>2. שטח זה מוקצה במסגרת תכנית זו, החלוקה החדשה לרבות השטח הציבורי, תירשם כדן.</p> <p>3. השטח לצרכי ציבור יהיה לשימושי חינוך, תרבות וקהילה.</p> <p>שינוי לסעיף 4.1.2' לתכנית בי/533:</p> <p>4. בקומות הקרקע ובקומות הראשונות ככל שידרש, של מבנה, יוקצה שטח לצרכי ציבור וחינוך. במידה והשימוש לצרכי הציבור יקבע בקומות הקרקע יש להצמיד אליו שטח פתוח שישמש כחצר לתכלית שתקבע.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>קומות המרתף יהיו משותפות לשני חלקי הפרוייקט ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:</p> <p>1. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו בממוצע לדירה.</p> <p>2. שטחי שירות למחסנים עבור המסחר.</p> <p>3. המחסנים הצמודים למגורים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה לפי העניין.</p> <p>4. יש להקצות שטחים בתת הקרקע לתשתיות עירוניות(כגון חדרי טרנספורמציה וכד) שטחים אלה יירשמו עש הרשות המקומית.</p> <p>שינוי לסעיף 4.1.2'ה' בתכנית בי/533:</p> <p>גובה המרתף העליון יהיה בחלקו עד 6 מטר כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן לכניסת משאיות לפינוי אשפה.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, בשטח מינימלי של 250 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות הנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור בקומת הקרקע. רישום זיקת הנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניון יתוכנן כחניה משותפת לתעסוקה ולמגורים עבור שני חלקי הפרוייקט.</p> <p>2. יש לאפשר רמפה משותפת לכניסה ויציאה לחניון התת קרקעי עם החלקת הגובלת מצפון (130). בסמכות מהנדס העיר לבטל הוראה זו בעת הוצאת היתר בניה.</p>





4.1	מגורים ומסחר
	<p>3. בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין חניות מסחר ותעסוקה לחניות המגורים.</p> <p>4. תותר הצמדת חניות ליחידות הדיר.</p> <p>5. חניות אורחים תרשמנה כרכוש משותף ותנוהלנה עי הנהלת הבית המשותף.</p> <p>6. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה.</p> <p>7. חניות פריקה וטעינה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה. לא תותר חניה תפעולית בקומת הקרקע.</p> <p>8. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>9. במידה וישתנו בעתיד תקני החנייה ולא יהיה צורך בכל שטחי החניה, תותר אפשרות המרה של שטחי חניה תת קרקעיים לשטחי מסחר או משרדים.</p> <p>10. לא תתאפשר כל חניה במפלס הקרקע.</p> <p>11. שטח למחסנים בתת הקרקע לא יהיה על חשבון מספר מקומות החניה.</p>
ח	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>היתרי בניה בתחום מרמ 1 יינתנו בתנאי ביצוע בניה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א-2) לתמא 2/4 וכתנאי בצמוד להיתרי הבניה.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר</p> <p>1. מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות אירועים, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית בת ים.</p> <p>2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>3. ניתן יהיה למקם שטחי מסחר על גג מבנה התעסוקה.</p> <p>ב. תעסוקה</p> <p>1. משרדים, תעשייה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בה, שירותי הנדסה, שירותי מחשב, שירותים משרדיים ושירותי עזר לעסקים, קליניקות לרופאים, מכוני כושר ובריאות, שירותי אוכל לשימוש העובדים או המבקרים בבניין.</p> <p>2. לא תותר הקמת מפעלים בלתי מתאימים משיקולי איכות הסביבה כגון: תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חומרי בניין ומפעלים לייצור מזון.</p> <p>3. תותר המרת משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים וישיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות באישור הועדה המקומית.</p> <p>4. תותר המרת שטחי תעסוקה למסחר באישור הועדה המקומית ובלבד שסך השטחים העיקריים בתכנית לא ישתנה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש - תותר חניה מתחת לשטח</p>



4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>הדרך המוצעת ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.4 שלהלן ובכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן 13.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול.</li> <li>לא תותר הקמת כל מתקנים טכניים במפלס קומת הקרקע.</li> <li>כל אחד מהשימושים יהיה בקומות רציפות וירוכז כחטיבה אחת.</li> <li>במידה והיתר הבניה לבניין המשרדים לא יכלול מרפסות, יבוטלו הזכויות בגינן.</li> <li>תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש, למעט גדרות הנדרשות כחוק.</li> <li>לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות לרחוב</li> <li>מתקני מיזוג ואוורור יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין, ובכל מקרה לא תותר פליטת אוויר מהמרתפים אל המרחב הציבורי.</li> <li>מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים - לפי תמ"א 18 יש לקיים רדיוסים נדרשים מתחנות דלק כדלקמן: מגורים ומלונאות - 40 מטרים, למוסדות ציבור - 80 מטרים. הותרה הקלה של 10% למרחקי רדיוסי המגן לעיל.</li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> רחבת כניסה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מפלס רחבת הכניסה לא יהיה גבוה מ 55 סמ מעל מפלס המדרכה הצמודה</li> <li>תיאסר הקמת מחיצות מכל סוג שהוא קבועות וזמניות (לרבות גדרות, חומות, מאחזי יד, אדניות קבועות וכדומה) על כל גבולות רחבת הכניסה, למעט גדרות הנדרשות כחוק.</li> <li>תיאסר הקמת תשתיות מכל סוג שהוא לרבות פתחי אוורור לחניונים, ארובות, מרזבים חיצוניים בכל תחומי הרחבה.</li> <li>תותר הקמת אלמנטים מצלים בתחומי הרחבה ובלבד שאלמנטים אלו יהיו קונזולים (תלויים) ומשיכו לאורכה של פאת בניין שלמה או על הרחבה כולה.</li> </ol>
ג	<p><b>גגות</b> גג מבנה התעסוקה</p> <p>שינוי לבי/533 סעיף 4.2.2 י' גג קומת המסד יהיה פתוח ונגיש לציבור, השימושים המותרים בגג יהיו בעלי אופי ציבורי להנחת דעתה של הוועדה המקומית. ניתן יהיה להגדיר שימוש נלווה למסחר בשטח הגג.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות.</li> <li>יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב האורגים ורחוב אורט ישראל.</li> <li>שטחי המסחר יהיו בשתי הקומות הראשונות, בנוסף, ניתן יהיה לאפשר שטחי מסחר בקומת הגג.</li> </ol>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי שירות למחסנים עבור המסחר.</li> <li>יש להקצות שטחים בתת הקרקע לתשתיות עירוניות (כגון חדרי טרנספורמציה וכד') שטחים</li> </ol>



4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>אלה יירשמו ע"ש הרשות המקומית. שינוי לבי/533 :</p> <p>גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 6 מטר לפחות כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן לכניסת משאיות לפינוי אשפה.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין חניות מסחר ותעסוקה לחניות המגורים.</li> <li>חניות אורחים תרשמה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף.</li> <li>יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה.</li> <li>בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.</li> <li>חניות פריקה וטעינה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה.</li> <li>לא תותר חניה תפעולית בקומת הקרקע.</li> <li>תותר הצמדת חניות לתעסוקה ומסחר בשיעור של 30%.</li> <li>מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</li> <li>במידה וישתנו בעתיד תקני החנייה ולא יהיה צורך בכל שטחי החניה, תותר אפשרות המרה של שטחי חניה תת קרקעיים לשטחי מסחר או משרדים.</li> <li>לא תתאפשר כל חניה במפלס הקרקע.</li> <li>שטח למחסנים בתת הקרקע לא יהיה על חשבון מספר מקומות החניה.</li> </ol>
ז	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>היתרי בניה בתחום מר"מ 1 יינתנו בתנאי ביצוע בניה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א-2) לתמ"א 2/4 וכתנאי בצמוד להיתרי הבניה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים ודרכי גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר חנייה תת קרקעית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
	6 (2)	45 (1)	165		80	1050	400	250	400	1395	מסחר	מגורים ומסחר
						1950		450	1500			מגורים ומסחר ומוסדות ציבור
			108	150 (3)		21354	5500	5794	10060			מגורים ומסחר
	6 (2)	29	116		80	1050	400	250	400	1809	מסחר	מסחר ותעסוקה
						23785	8920	4655	10210 (4)		תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						49189	15220	11399	22570	3204	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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:

- במידת הצורך, יוספו קומות מרתף ושטחי שירות מתחת לפני הקרקע בהתאם לתקן החניה התקף.
- יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- בנוסף, יתווספו שטחי גזוזטראות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד בממוצע, אולם שטח גזוזטרא לא יעלה על 14 מ"ר, בהתאם להוראות המעבר הקבועות בתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- תותר תוספת של שטחי ממ"דים מכוח סעיף 151 ג' לחוק התכנון והבניה לשטחי הבנייה.
- קווי בניין כמסומן בתשריט.
- ניתן לעביר שטחי שרות בין השימושים השונים באותו תא שטח.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ 45 קומות ברוטו כולל קומה/ות טכניות/ות..
- (2) קווי בניין למרתפים: 0 מטר.
- (3) לפחות 30 יח"ד (20% מכלל יחידות) יהיו דירות קטנות בגודל מקסימלי של 63 מ"ר שטח עיקרי..
- (4) שטחי הבנייה העיקריים כוללים 550 מ"ר תוספת למרפסות משרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



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

1. הבקשה להיתר בנייה למבנה מגורים תותנה בבקשת היתר הבניה למבנה המשרדים. בהיתר יפורטו שלבי הבנייה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.

2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר -

א. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינות, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.

ב. התייחסות לטיפול בחזית חמישית: גגות מבנה המשרדים הנצפים ממגדל המגורים.

ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.

ד. חתך עקרוני לרחובות "האורגים" ו"אורט ישראל" המהווה בסיס להנחיות לעיצוב המרחב הציבורי.

ה. מילוי התנאים הסביבתיים המפורטים בסעיף 6.1 (14) יהיו תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלי.

ו. פירוט שטחי הציבור, לרבות התייחסות למיקומם והצמודות ככל שיהיו.

3. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.

4. הריסת הבניינים המסומנים להריסה.

5. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות - טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.

6. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

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

9. עמידה בהנחיות המדריך לבניה אקוסטית הנספח לתמ"א 4 / 2 (וכמפורט בהנחיות פרק ז' לתמ"א).

10. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>11. 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>12. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על ההצללות סביבו ועל משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>13. א. יש לקבל את אישור האגף לאיכות מים ברשות המים לכל עבודות חפירה וביסוס המיועדות להתבצע מתחת למפלס מי התהום, כתנאי להיתר בניה בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום</p> <p>ג. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ה. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>14. א. תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלי טרום בקשת היתר הבנייה יהיה הגשת מסמך סביבתי בהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה מיום 29.4.14.</p> <p>ב. המסמך יוגש למשרד להגנת הסביבה ומסקנות המשרד להגנת הסביבה יוטמעו בהיתר הבניה (חו"ד המשרד להגנ"ס מצורפת למסמך הסביבתי של התכנית כנספח).</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה ביצוע הנחיות המשרד להגנ"ס בהתאם לנספח הסביבתי.</p> <p>ד. תירשם הערה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>15. תנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש של מלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיסים של משרד התיירות.</p> <p>א. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנות לוויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.</p> <p>ב. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.</p> <p>ג. תירשם הערה בלשכת המקרקעין בדבר השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות והאיסור על מכירת יחידות נפרדות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול).</p>	
הוראות בינוי	6.2
<p>1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 150 יח"ד.</p> <p>2. לפחות 20% מהדירות בפרוייקט יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>3. במידה והיתר הבניה לבניין המשרדים לא יכלול מרפסות, יבוטלו הזכויות בגינן.</p> <p>4. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5282 דרגה B - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה</p>	



<p><b>6.2 הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>(ירוקה).</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. החנייה תהייה ע"פ התקן התקף ויהיה תקן מירבי ובהתאם לתקן החנייה לרכב דו גלגלי לעת מתן היתר בנייה.                  2. החניה תהייה בתת הקרקע בלבד, לא תותר חנייה במפלס הקרקע.                  3. תתאפשר חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה.                  4. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.</p>	
<p><b>6.4 סביבה ונוף</b></p> <p>א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <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.                  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.                  ב. בניה משמרת מים:                  בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו בסעיף 6.1 (13) (תנאים למתן היתר בנייה), תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.                  ג. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:                  1. נושא גריסת הפסולת יבחן לעת הוצאת היתרי הריסה/בניה בתאום עם משרד להגנה"ס והיחידה הסביבתית העירונית.                  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.                  3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.                  ד. זיהומי קרקע:                  1. מיגון החללים התת קרקעיים ובדיקות גזי קרקע יבוצע עפ"י "מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה" (דצמבר 2009), לחילופין, ניתן לבצע בדיקות גז קרקע ע"פ תכנית שתאושר על ידי משרד להגנת הסביבה, במידה ולא ימצאו חריגות מערכי הסף - תוסר חובת המיגון.                  2. התרת שימושי מסחר ושימושים עיקריים נוספים מלבד מגורים, בחללים תת קרקעיים ובקומת הקרקע- בתיאום ובתנאים הנדרשים ע"י המשרד להג"ס.                  ה. רעש                  מניעת מפגעי רעש בעת עבודות ההקמה                  1. שעות העבודה תהינה עפ"י התקנות למניעת מפגעים ( מניעת רעש), תשנ"ג-1992.                  2. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תשל"ט-1979.                  3. הרעש המצטבר מאתר הבניה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.                  4. רעש ממערכות מכניות המופעלות לצורך ביצוע העבודה לא יחרוג מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.</p>	<p><b>6.4</b></p>



6.4	סביבה ונוף
	<p>5. ביצוע פיצוצים ו/או הפעלת מגרסה באתר יותנו בהגשת מסמכים סביבתיים למניעת מפגעי רעש ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- לכל היתר בנייה הניתן מכוח תכנית זו יצורף מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית העירונית בת ים. המסמך יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים.</li> <li>2. השקטת מערכות מכניות ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.</li> <li>3. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצפ"ים וכו'.</li> </ol> <p>אזורי פריקה וטעינה- במבני מסחר הגובלים באזור מגורים, מומלץ כי לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (מ-22:00 עד 6:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי הבניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.</p> <p>רעש מטוסים- תחום התכנית אשר חופף למתחם רעש מטוסים מר"מ 1 בתמ"א 2/4 לנמל התעופה בן גוריון, יחויב ביישום ההנחיות לבניה אקוסטית המשולבות בתמ"א.</p> <p>ו. איכות אויר</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</li> <li>2. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר לשימושים רגישים שכנים.</li> <li>3. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל או שימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה. הארובה תהיה מוגבהת בכ- 2 מטרים מעל לגג המבנה.</li> </ol> <p>ז. עבודות עפר והקמה, טיפול בפסולת בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה.</li> <li>2. יש להרטיב את דרכי העפר ומשטחי הנסיעה שאינם מרובדים.</li> <li>3. יש לכסות פתחים מהם נפלט עפר וכן את המשאיות המובילות עפר אל מחוץ לאתר העבודה.</li> <li>4. פסולת בניין תיגרס ככל הניתן באתר הבנייה, בהתאם לשימושים הסמוכים ולתנאים הסביבתיים באתר. מיקום המגרסה יתואם עם היחידה הסביבתית העירונית ועם המשרד להגנת הסביבה. לפחות 20% מהפסולת הגרוסה תשמש לעבודות התשתית באתרי הבנייה.</li> <li>5. פסולת אסבסט, אם תימצא באתר, תטופל באופן מיוחד לפי ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה ולפי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011, על כל סעיפיו ועל כל התוספות העתידיות אליו.</li> </ol>
6.5	סביבה ונוף
	<p>המשך סעיף 6.4</p> <p>ח. פסולת</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חדרי האשפה במבני התעשייה והמסחר, תעסוקה ומבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה).</li> <li>2. חדרי האשפה וכן הפירים להשלכת הפסולת יהיו מותאמים להפרדה במקור, לשני זרמים לפחות.</li> <li>3. בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.</li> <li>4. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

6.5	<p><b>סביבה ונוף</b></p>
	<p>מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.                      5. בכל מבנה תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור אשר יוקם בשטח התכנית יוקם מרכז מיחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.</p> <p>הקטנת מפגעי רוחות</p> <p>1. עוצמות הרוח הגבוהות ביותר סביב המבנה צפויות להתפתח בפינותיו באזורים: B, C, D, E, H ו-J בטבלה מס' 8 בחו"ד הסביבתית. לפיכך מומלץ באזורים אלו על נטיעת עצים (או כל משבר רוח אחר על פי המלצת יועץ הנוף).</p> <p>2. באזור החזית למבנה הגבוה והחזית הצרה של המבנה הרחב (אזורים A ו-I בטבלה מס' 8 בחו"ד הסביבתית) בהם מתוכננות שדרות חנויות, מומלץ לקרות את השדרה בגגון/מצחייה למקרה של רוחות קיצוניות.</p> <p>3. בנוסף יינקטו אמצעים למניעת מפגעי רוחות בהתאם להמלצות חוות הדעת הסביבתית שתוכן להיתר ולאישורן ע"י היחידה הסביבתית לעירייה.</p>
6.6	<p><b>סטייה ניכרת</b></p>
	<p>1. לא תותר המרת שטחים ממסחר, תעסוקה ושטחי ציבור למגורים.                      2. תוספת גובה למגדל תהווה סטייה ניכרת.</p>
6.7	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מיתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. ככל ויוקם מכשול דקיק לרבות תרנים ו/או אנטנות וכד', גובה רום המכשול לא יעלה על +165 מ' מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום הגובה המירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p> <p>5. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' בתמ"א 2/4, כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי היתרי הבנייה.</p> <p>6. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא גובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>7. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה לכל חלקי המבנה בלבד וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה למעט עזרי בניה, מנופים ועגורנים זמניים שגובהם מוגבל לגובה שיאשר רשות התעופה האזרחית בהתאם לסעיף 2 לעיל.</p> <p>8. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>9. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p>



<b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
א. בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: air21@idf.gov.il	
ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866	



<b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
<p>1. תנאי להשלמת מבנה המגורים יהיה השלמת מבנה התעסוקה בכללותו למעט חלוקה פנימית (כהגדרתה בסעי' 145 (א) לחוק התכנו"ב).</p> <p>2. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה ואושרה ע"י הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.</p> <p>3. אישור מכון מורשה כי הבניינים נבנו על פי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p> <p>4. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין המגורים ובניין המשרדים לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.</p> <p>5. יירשמו על שם הרשות המקומית שטחי רצפות בהיקף של 1500 מ"ר עיקרי למבני ציבור.</p> <p>6. ביצוע הפיתוח בתחום המדרכה הנכללת בתחום התכנית.</p> <p>7. תנאי לאכלוס המבנים הוא סיום בניית שטחים לטובת הציבור.</p>	



<b>6.9 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

<p>ככל שלא יוצא היתר בניה בתוך 24 חודשים ממתן תוקף לתכנית, תמהיל השימושים ויחידות הדיור, שנוספו בתכנית זו, יחזרו להיות כפי שאושרו בתכנית המקורית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת ולא תתאפשרנה הארכות נוספות לתכנית זו.</p>	
---	--

