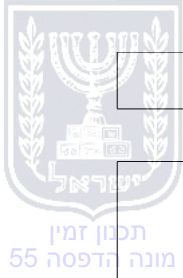


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0616664

בי/537/1/מק חלקה 127



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת במתחם ברובע העסקים של בת ים, בו חלה תב"ע מספר 502-0127050 (בי/537), שאושרה בשנת 2017, ותואמת את מדיניות התכנון לרובע. מטרת תכנית זו היא עדכון הבינוי ומיצוי זכויות בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/1/537/מק חלקה 127

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0616664

3.567 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176071
קואורדינאטה Y	657310

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אורט ישראל מול הצומת עם רחוב הסוללים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	אורט ישראל		

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	127	

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 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/01/2017	1224	7414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 502-0127050 - בי/537 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0127050
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4 ב/4. הוראות תכנית תמא/34/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/4 ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/5/1. הוראות תכנית תמא/5/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/5/1
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי אסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי אסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 37 23/12/2019	עדי אסיף	23/12/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 39 27/11/2019	עדי אסיף	27/11/2019		1: 250	מנחה	ניקוז
לא		16: 38 27/11/2019	עדי אסיף	27/11/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 02 29/01/2020	יורם בש	29/01/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 52 11/12/2019	עדי אסיף	11/12/2019	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			בלדי אחזקות בע"מ	בני עטרות	התאנה	11	03-5556666	08-8504492	erez@baladi.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז דהבני		בלדי אחזקות בע"מ	בני עטרות	התאנה	11	03-5556666	08-8504492	erez@baladi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ל.ר.

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	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוזה בית	3	03-5660770		adi@ygaa.net
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש הנדסה אזרחית	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מונח	הגדרת מונח
קומה רב שימושית	קומה בה מותרים שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי לרבות מסחר. הקומה תמוקם מעל קומות המשרדים ומתחת לקומות המגורים ליצירת הפרדה בין שימוש המשרדים לשימוש המגורים.
קומת כניסה ראשית	נמצאת במפלס רח' אורט ישראל. מהווה את מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00).

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**

תוספת שטח למסחר, העברת שטחים מתעסוקה למסחר ושינוי הוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 500 מ"ר לזכויות בניה ע"פ סעיף 62א (א)(16)(א)(1) לחוק.
2. שינוי קו בניין עילי ותחתית/תת קרקעי לפי סעיף 62א (א)(4).
3. שינוי גובה הבניין לפי סעיף 62א (א)(4).
4. העברת שטחים משימוש תעסוקה לשימוש מסחר לפי סעיף 62א(א)(6).



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	703,702
מגורים מסחר ותעסוקה	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	202
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	202
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	202

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	273.18	7.71
מגורים מסחר ותעסוקה	3,271.46	92.29
סה"כ	3,544.64	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	287.82	8.08
מגורים מסחר ותעסוקה	3,276.15	91.92
סה"כ	3,563.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה.</p> <p>2. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר הבניה.</p> <p>2. רוחב זכות הדרך מציר רחוב "אורט ישראל" יהיה 14 מ' לפי הפירוט הבא: רוחב המדרכה 4.5, מ' 7.5 מ' למיסעה ו-2 מ' לשביל אופניים כמפורט בנספח התנועה.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>1. דירות מגורים</p> <p>2. דיור מוגן: בית אבות שאינו סיעודי ככל שיבחר יהיה בתנאים הבאים:</p> <p>א. השכרת הדירות תתאפשר רק "לדייר" כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב - 2012.</p> <p>ב. כל יחידות הדיור המוגן יהיו בבעלות אחודה ויימסרו לחברת ניהול.</p> <p>ג. לא תותר מכירת יחידות דיור מוגן (למעט מכירת מתחם כולו כמכלול).</p> <p>ד. תירשם הערה במרשם המקרקעין לגבי השימוש לדיור מוגן.</p> <p>3. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר וכיוב'. 4. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p> <p>ב. מסחר</p> <p>1. לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הוועדה המקומית בת ים.</p> <p>2. אזורי הפריקה והטעינה לשימוש מסחרי יהיו בתת הקרקע.</p> <p>ג. תעסוקה</p> <p>1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיות וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי ומשרדי דואר.</p> <p>2. מלונאות</p> <p>3. בית אבות סיעודי רפואי</p> <p>ד. צרכי ציבור</p> <p>1. השימושים לצרכי ציבור יהיו לצרכי חינוך, תרבות וקהילה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות בנייה וגובה המבנה בהתאם לטבלה 5 במסמך זה.</p> <p>2. שינוי לתכנית מאושרת 502-0127050 סעיף 4.3.2 ס"ק א.2- יותרו סה"כ 39 קומות כולל קומת הכניסה וקומה טכנית גבוהה מתוך זה: יותרו 15 קומות תעסוקה כולל הקומה הרב שימושית, 21</p>

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

- קומות מגורים כולל קומת כניסה למגורים ו 2 קומות מסחר. גובה המבנה ומספר הקומות המצוינים בטבלה 5 הינם גבהים מקסימאליים.
3. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 75 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 וכד')
3. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים יירשמו כשטחים משותפים.
4. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים בלבד.
5. מחסנים לדירות יותרו במרתפים בלבד.
6. קומות התעסוקה או המסחר ימוקמו מעל קומת הקרקע ומתחת לקומה הרב שימושית וקומות המגורים בלבד.
7. הקומה הרב שימושית תמוקם מעל קומות התעסוקה ומתחת לקומות המגורים בלבד באופן שייצר הפרדה בין השימושים.
8. בקומה הרב שימושית יותרו שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי לשימוש כלל באי הבניין. יותרו שימושים מסחריים בקומה הרב שימושית לשירות כלל באי הבניין. לא תותר בניית יחידות דיור בקומה הרב שימושית.
9. שימוש בשטח המיועד למרפסות שאינו שימוש זה יהווה סטייה ניכרת.
10. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ'.
11. בחזית המבנה לכיוון "אורט ישראל" תשקל קולונדה ברוחב של 4 מ' עם זיקת הנאה לציבור או חזית מסחרית ללא קולונדה וזאת בהתאם למה שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כאמור לאורך רחוב "אורט ישראל" ובהתאם למדיניות התכנון של רובע העסקים.
12. אזורי פריקה וטעינה לשימושי המסחר ימוקמו בתת הקרקע.



ב

מרתפים

1. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:
- א. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו בממוצע לדירה.
- ב. שטחי שירות למחסנים עבור שימושי התעסוקה, המסחר וצרכי הציבור.
- ג. יותר שימוש לצרכי פריקה וטעינה למסחר.
2. המחסנים הצמודים למגורים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה לפי העניין.
3. יש להשאיר 1.5 מ' לפחות בין מפלס הקרקע לגג קומת המרתף העליונה בתחום הדרך המוצעת ובתחום זיקת ההנאה לציבור לטובת מעבר תשתיות ופיתוח גנני.
4. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן על מנת לאפשר כניסת משאיות לפינוי אשפה.
5. שימושים עיקריים בתת הקרקע ואופן מיגון תת הקרקע ייקבעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאור תוצאות הבדיקות סקר היסטורי ודיגום גז וקרקע כמפורט בסעיף 6.6.

ג

חניה

1. תותר חנייה מתחת לשטח המסומן בזיקת הנאה.
2. תותר הצמדת חניות ליחידות הדיור.
3. תותר הצמדה של עד 30% ממספר החניות המוקצות לשטחי התעסוקה.

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

4. נספח התנועה הינו מנחה. ומחייב לעניין מיקומן של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם וממנו והן מרחוב אורט ישראל בלבד כמסומן בנספח התנועה.
5. תובטח הפרדה סבירה בין חניות לטובת שימושי המסחר והתעסוקה לחניות לשימוש המגורים.
6. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתרי הבנייה אך לא יפחת מתקן החנייה לרכב דו גלגלי (הכולל אופניים ורכב דו גלגלי מנועי) שאומץ על ידי הוועדה המחוזית מחוז תל אביב (החלטת הוועדה המחוזית מחוז תל אביב מתאריך 01.07.2012).
7. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופנים.
8. יתאפשר חיבור החניון עם חלקות צמודות.
9. יש לאפשר חיבור עתידי לחניון ציבורי מתחת לכיכר המתוכננת מצפון-מזרח (שטח ל"זיקת הנאה לציבור"). תכנון מפורט יאושר על ידי מהנדס עיריית בת ים בעת הבקשה להיתר.
10. החניה כולה תהיה בתחום המגרש.
11. תקן החנייה, מופחת בשל הקרבה לקו המתע"ן, יהיה בהתאם לנספח התנועה.

פרוגרמה לשטחי ציבור

1. צרכי הציבור ימוקמו בקומות הקרקע או בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע או בקומה הרב שימושית בתיאום עם מהנדס העיר בת ים.
2. השימושים לצרכי ציבור יהיו לצרכי חינוך, תרבות וקהילה. ככל שיהיה שימוש לצרכי חינוך בקומת הקרקע, תוקצה לו חצר כנדרש.
3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

קווי בנין

1. קווי הבניין יהיו מחייבים כמפורט בטבלת הזכויות (טבלה 5) במסמך זה.
2. יותר קו בניין קדמי (לכיוון רחוב אורט ישראל) כקו בניין 0 - צמוד לדרך המוצעת.
3. שינוי לתכנית מאושרת מספר 502-0127050 סעיף 4.3 ס"ק ה- קו בניין עילי יקבע מעל הקומה הרב שימושית.

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : זיקת הנאה

1. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת הנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם בהתאם לתכנון העירוני הכולל. רישום זיקת הנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
2. שטח זיקת הנאה לא יפחת מ 350 מ"ר וייעוד לשימוש כיכר עירונית.
3. בשטח זיקת הנאה יותרו דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה תת קרקעית.
4. יותר שימוש בכיכר העירונית לטובת המסחר.

הערות לטבלת הזכויות

ניתן יהיה להמיר שטחים משטחי מסחר ו/או מגורים לתעסוקה בלבד. לא תותר המרה הפוכה.

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
0 (3)	12 (3)	10 (3)	18 (3)	6	21 (2)	165	107	60	16636	4300		3200	9136 (1)	3271	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				6	2	165		60	4875	2000		500	2375	3271	202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				6	15 (4)	165		60	19203	5000		4300	9903	3271	202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				6	1 (4)	165		60	3310	2400		260	650	3271	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
0	10	8	(6)	6	39 (5)	165	107	60	44024	13700		8260	22064	3271	202	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהתאם להוראות סעיף 6.7 ס"ק 16.
- ב. ניתן יהיה להמיר שטחים משטחי מסחר ו/או מגורים לתעסוקה בלבד. לא תותר המרה הפוכה.
- ג. שינוי לתכנית מאושרת מספר 502-0127050 גובה המבנה ומספר הקומות המצויינים בטבלה הינם גבהים מקסימאליים. גובה המבנה המצוין בטבלה כולל קומה טכנית גבוהה ואנטנה בגג המבנה.
- ד. גובה המבנה בטבלה לעיל הינו גובה מעל ה- 0.00.
- ה. ניתן יהיה להקים דיור מיוחד בשימוש מגורים בהתאם לסעיף 4.2.1 א'.
- ו. ניתן יהיה להקים מלונאות ובית אבות סיעודי רפואי בשימוש תעסוקה בהתאם לסעיף 4.2.1 ס"ק ג'.
- ז. שינוי לתכנית מאושרת מספר 502-0127050 סעיף 4.3 ס"ק ה- קו בנין עילי יקבע מעל הקומה הרב שימושית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך סה"כ שטחי הבנייה העיקריים בטבלה לעיל יותרו 1284 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות למגורים.
- (2) קומות המגורים כוללות קומה טכנית גבוהה וקומת כניסה למגורים (מעל הקומה הרב שימושית).
- (3) שינוי לתכנית מאושרת 502-0127050 קו בניין עילי ייקבע מעל הקומה הרב שימושית.
- (4) קומות התעסוקה כוללות את הקומה הרב שימושית שתמוקם בהתאם למפורט בסעיף 4.2.2 א' ס"ק 6.
- (5) כולל קומת הכניסה, קומה רב שימושית וקומה טכנית גבוהה.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

א. פסולת:

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. המתקנים לאיסוף פסולת ביתית יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
3. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
4. פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאכסן ולטפל בהתאם להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) תשנ"א 1990.
5. פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשנ"ט 1998. טיפול בפסולת בניין יעשה ע"י מחזור באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
6. יעשו הכנות נדרשות למרכזי מחזור שכונתיים והפרדת פסולת במקור.
7. בשלב היתרי הבנייה תתוכנן מערכת הפינוי והטיפול באשפה בהתאם לדרישות הפרדת פסולת במקור ובהתאם להצגת פרוט מאזן פסולת המשוער.
8. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף עליון. תיאסר בניית כל מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע, יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת זרמים ולפי מדיניות העירייה התקפה לאותה עת.

ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת מסמך הערכה ראשונית של כמויות עודפי החפירה ואופן פינויים, כולל בחינת ההשלכות ושלביות הבניה על ניקוז או מי תהום. המסמך יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לאור ממצאי סקר הקרקע וממנו יגזרו הוראות להיתר הבניה.
2. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.
3. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של פתרונות אלו לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
4. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

ג. גזי קרקע:

1. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ד. רוחות:

- מבין מגוון הפתרונות הקיימים, הפתרונות המומלצים הינם עיבוי נטיעת עצים והתקנת מחסומי רוח במקומות הבאים, כדלקמן:
1. במפלס הקרקע: מומלץ על נטיעת עצים מול החזית הצפון-מערבית ובפרט בפינה הצפון מערבית של המבנה. על העצים הנטועים להיות צפופי-עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי נשירים. יש לטעת עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה ובלתי רצויה.
 2. במפלס הגג הפעיל: מומלץ על שילוב קיר עם אדניות בגובה של לפחות 1.5 מטר בדופן

6.1

איכות הסביבה

הצפון-מערבית ובדופן הדרום-מערבית של הגג הפעיל. הקיר יהווה חסם רוח לרוחות מערביות. מומלץ כי הקיר יהיה מחורר ולא אטום כדי לאפשר זרימת רוח אופקית למניעת ערבוליות.

3. אמצעים אלו יקטינו את שכיחות התנאים הקשים, הלא סבילים והמסוכנים לשהים ולהולכי הרגל בעת נשיבת רוחות מהגזרה המערבית.

ה. שפכים :

1. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש ליחידה הסביבתית האזורית ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.
2. יש להקצות בכל מבנה בו מתוכנים מטבחים חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.
3. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.

6.2

בניה ירוקה

תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים).

שינוי לתכנית מאושרת 502-0127050 : המבנים יתוכננו ויובצעו לפי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בנייה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 - דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה, בגרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון מוכר אחר להתאמת הבניין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד לעמידה בתו ירוק בתנאים להיתר הבניה.

תנאים נוספים במסגרת היתר בנייה :

- א. יוקצו שטחים לנושאי מחזור, מערכות סולריות, לפי הנחיות העירייה בזמן הגשת היתר הבניה.
- ב. מתן פתרונות חלחול למי הנגר במסגרת המגרש ומתן פתרונות חלחול על פי הדרישות בתמ"א 4/ב/34.
- ג. טיפול בפסולת בניין - טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. ניהול סביבתי של מהלך הבניה - הכנת תוכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'.
- ה. חיסכון במים בפיתוח שטח - שימוש בצמחייה חסכונית, תאורה חיצונית חסכונית.
- ו. מערכות - מערכות מיזוג אוויר, הסקה, סולאריות יידרשו להצגת אמצעים לחיסכון אנרגטי.
- ז. חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו, ככל הניתן, היבטי אוורור ותאורה טבעיים.
- ח. תיעוד - הליך התכנון והביצוע יתועד לצורך פיקוח עליון על כלל התהליך.
- ט. יש להקצות חדר לחניית אופניים ורכב דו גלגלי, ובצמוד אליו מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.

6.3

ניהול מי נגר

- א. מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו 15% שטחים חדירי מים בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34, גם בתת הקרקע במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת

	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיה מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>ב. בהתאם לסעיף 6.6 ס"ק 6 ג' תקבע עמדת הרשות המים בנוגע לבניית משמרת מים בתחום התכנית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בגין בטיחות הטיסה. להוסיף הערה ולציין כי: "הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו, עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה +165 מ' מעל פני הים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ה. תחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית ובתנאי צמוד להיתרי הבניה.</p> <p>ו. עמדת צה"ל:</p> <p>1. צה"ל אינו מתנגד להקמת התוכנית.</p> <p>2. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810- בכל פינות המבנה. בקומות הבניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י (5139) בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגוף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>3. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבנייה ואושרה על ידי הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.</p> <p>ב. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. 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 ישמר. תרשם הערת הזהרה בנושא.</p> <p>ד. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת המעטפת למבנה המסחר והתעסוקה במידה ויפוצל לשני בניינים בהתאם לסעיף 6.7.11.</p>	<p>6.5</p>

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

- ה. יירשם על שם הרשות המקומית שטח ריצפות עיקרי בהיקף של 650 מ"ר לצרכי ציבור.
ו. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה ביצוע השיפורים בפועל בצמתים קוממיות-ניסנבאום, הנביאים - קניג.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת היתר בנייה, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בנייה כמפורט להלן:
- א. עיצוב אדריכלי ושיכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.
ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית כולל בין היתר:
- פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנה המתוכנן, פיתוח מדרכות לאורך רחוב אורט ישראל ולאורך הכיכר המתוכננת מצפון.
- הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית ובסביבתה.
- הממשק בין הבנייה המוצעת לרשת הכבישים הגובלת בתכנית ומתן דגשים לתכנון הפינה הצפון מזרחית של המתחם (הכיכר העירונית המתוכננת בהתאם למדיניות התכנון של רובע העסקים. אמצעים להפחת מפגעי הרוח במערך הולכי הרגל בתחום התכנית.
- הנטיעות בבורות הנטיעה יתבצעו בנפח מינימלי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ', ויינטעו עצים בוגרים בגובה כללי של 3.5 מ' לפחות ובקוטר גזע של 2.5 צול לפחות.
ג. התכנית תותאם להנחיות מהנדס העיר והוועדה 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, וכיוצא"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר והוועדה המקומית
2. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו.
3. תנאי להתחלת הבנייה יהיה הריסת המבנים הקיימים.
4. אבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
5. לא ינתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.
6. תנאים סביבתיים למתן היתר בנייה יהיו:
- א. עריכת סקר קרקע ונספח צל.
ב. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, ע"פ הנחיות להגנת הסביבה וכתנאי למתן היתר בנייה.
- בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע ונקיטת פעולות לטיפול בזיהום במידה וימצא, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.
- בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום ובמידת הצורך נקיטת פעולות לטיפול במי התהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
- בהתאם לממצאי סקר מי תהום ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במקדם זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
- יש לתאם עם האגף לאיכות המים ברשות המים כל עבודת חפירה וביסוס המיועדות להתבצע מתחת למפלס מי התהום כתנאי למתן היתר בנייה.
- במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

בנייה.

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

- הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפון מהמערכות המכאניות ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה תהינה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

- הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

- עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעה הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

- חוות הדעת תתייחס גם למכלול האמצעים שצויינו בסעיף 6.2 ד'.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע של תכנית דיגום גז אקטיבי. תכנית הדיגום תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

תוצאות הסקר והמלצותיו לגבי טיפול נדרש במים או קרקע מזוהמת יועברו לאישור המשרד להג"ס ורשות המים ושולבו כתנאים בהיתר הבניה.

ד. תנאי להגשת היתר בניה למגורים או דיור מוגן יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לשימושים אילו, לאחר הגשת בדיקה סביבתית לשימושים הגובלים. ככל שלא ניתן יהיה לבנות מגורים או דיור מוגן בתכנית, יוסבו שטחים אלו לשטחי תעסוקה בהיתר.

7. הצגת פתרונות להפחתת תופעת אי החום העירוני בתחומי המגרש בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

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

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

9. הבנייה תהיה בהתאם לת"י לבנייה ירוקה.

10. שימוש למלונאות יהיה בכפוף לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. תנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש מלונאי יהיה אישור משרד התיירות.

11. יוצא היתר בנייה אחד לבניין בשלמותו. במידה ויפוצל לשני בניינים תנאי להגשת היתר בנייה לבניין המגורים יהיה הוצאת היתר בניה לתעסוקה. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת המעטפת למבנה המסחר והתעסוקה. אין לשנות סעיף זה במסגרת הליך של הקלה.

12. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

13. במידה ותכנית הדיגום תקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.

14. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.

15. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

16. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.

17. תנאי להיתר הריסה יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעירייה, ממנו יגזרו הוראות בהיתר הבנייה.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

18. תנאי להיתר בנייה הצגת נספח ניקוז שיעמוד בדרישות רשות המים ויבטיח מניעת זרימת נגר למגרשי בינוי שכנים.
19. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה בדיקת רמת השירות בצמתים קוממיות-ניסנבאום, הנביאים - קניג, בהתחשב בשלבי המימוש של התכניות באזור התכנית המוצעת.
20. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת השיפורים בצמתים קוממיות-ניסנבאום, הנביאים - קניג, בהתאם לממצאי הבדיקות ולשיקול דעת הוועדה המקומית.

6.8

היטל השבחה

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

6.9

סטיה ניכרת

1. לא יותר צירוף המרפסות לשטח הדירה. סטייה זו תהיה סטייה ניכרת.
2. שינוי בגובה המקסימלי של המבנה יהווה סטייה ניכרת.
3. שינויו של סעיף 6.7 ס"ק 11 לתכנית יהווה סטייה ניכרת מתכנית, כמשמעה בסעיף 151 לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

7.1 שלבי ביצוע

7.2

7.2 מימוש התכנית

במידה ולא תוגש בקשה להיתר בניה במתחם בתוך שנה מיום אישור התכנית יפקעו הזכויות מכוח תכנית זו ומימוש התכנית יעשה בהתאם לתנאי המימוש בתכנית מאושרת 502-0127050