

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0825307

בי/664-3 - מתחם הריביירה הרחבת שימושי תיירות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/05/2021

לאשר את התוכנית

01/06/2021

יו"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

תכנית 502-0374058 בי/2/664 "מתחם הריביירה" המאושרת - חלה על מתחם המיועד למלונאות, חניון עילי, שטח ציבורי פתוח וחוף רחצה.  
התכנית המאושרת מאפשרת הקמת מבנה בעל 4 קומות ו-80 יחידות אירוח לשימוש של אכסניית נוער. תכנית זו מציעה להרחיב את השימושים המותרים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות" כך שיותר שימוש אכסניית נוער או מלונאות בניגוד לשימוש רק לאכסניית נוער וזאת בשל הרצון לייצר גמישות בעת מימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/3/664 - מתחם הריביירה הרחבת שימושי תיירות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

502-0825307

מספר התכנית

4.934 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175400
קואורדינאטה Y	658012

### 1.5.2 תיאור מקום

ממערב לדרך בן גוריון מספרים 119-131. תחום התוכנית גובל ממזרח ברחוב בן גוריון, וממערב באזור החול של חוף הריווירה, מצפון-מגרב (חלקה 385 בגוש 7138) לכיכר עירונית. ומדרום-מגרב (חלקה 400, 397 בגוש 7138) לשטח ציבורי פתוח.

### 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	דרך בן גוריון		
בת ים	דרך מנחם בגין		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7138	מוסדר	חלק		373, 385

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
502-0374058	301

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
30/06/1999	4320	4776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 450 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 450
03/08/2014	7240	6851	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 450 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 450 / 4
14/03/2019	8658	8152	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0374058 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0374058
19/05/2011	4252	6238	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 450 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ מק/ 450 / 3

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 37 14/01/2020	ארז אלה	09/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 41 11/05/2020	ארז אלה	13/01/2020	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	vaada@bat- yam.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.c o.il

**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.

מונח	הגדרת מונח
אתר הריוויירה	אתר ממערב לתכנית הנוכחית ומאושר לפי תכנית 502-0374058 (בי/664). האתר כולל מבנה קיים, מבנה משוחזר עם חיבור לטיילת העליונה וכן מדרגות אבן היסטוריות.
הכיכר העירונית	כיכר עירונית המוגדרת מצפון לתכנית הנוכחית ומאושרת לפי תכנית 502-0374058 (בי/664)
טיילת חוף	הטיילת שבתחום ובמפלס חוף הים
טיילת עליונה	הטיילת שבמפלס רח' בן גוריון ומערבית לו

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**

הוספת שימוש תיירותי בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות", כך שבנוסף לאכסניית נוער תותר גם הקמת מלון חדרים עירוני רגיל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת שימוש תיירותי בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות", כך שבנוסף לאכסניית נוער תותר גם הקמת מלון חדרים עירוני רגיל.
2. קביעת מספר יחידות אירוח מינימלי.
3. זכויות והוראות הבנייה יותרו ללא שינוי מהתכנית המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301
תחום חוף ים	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	301

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4,934.01	100
סה"כ	4,934.01	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4,934.01	100
סה"כ	4,934.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. השימושים הציבוריים יהיו כלל עירוניים שתכליתם כרוכה בחוף הים: שימושי תרבות, חינוך וספורט הקשורים לחוף הים, אחזקת חוף, שירותי חוף ושיטור חופי.</p> <p>ב. שימושי אכסניית נוער או מלון חדרים עירוני רגיל: אכסניית נוער או מלונאות בתוספת הסעדה, בילוי, בידור ומסחר בזיקה לתיירות ונופש הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת ובכפוף לתמ"א 12 על תיקוניה.</p> <p>ג. שימושים נלווים לאכסניית נוער או מלונאות כמפורט בתקני משרד התיירות - אולם כניסה ושטחי המתנה, קבלה, משרדים, חדר אוכל, שירותים ציבוריים כלליים, חדרי פעילות / מועדונים, מזנון, מטבח, חדרי קירור, מחסן מטבח, חדרי מכונות, בית מלאכה ואחזקה, מחסנים כלליים, משק בית, חדר כביסה, שטחים למתקני מיזוג אוויר, שירותים ומלתחות לעובדים.</p> <p>ד. מסחר מוטה חוף כשימוש נלווה בחזית לרחוב בן גוריון ולכיכר העירונית.</p> <p>ה. בקומות המרתף יותרו שימושים לחניה ציבורית, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים + שימושי מסחר מוטי חוף בחזית המערבית והדרומית במפלס טיילת החוף.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות בינוי יקבעו במסגרת אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ובינוי כמפורט בסעי' 6.</li> <li>2. יישמר מעבר נגיש לציבור ממזרח ומצפון בין הטיילת העליונה והכיכר העירונית לגג אתר הריוויירה, בתחום הבניין או בתחום המגרש. רוחב המעבר לא יפחת מ-8 מ'.</li> <li>3. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות. הפרשי גובה יבוצעו בתחום הבניין.</li> <li>4. גג הבניין יטופל כחזית חמישית ויפותח כמרחב ציבורי נגיש.</li> <li>5. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ או כל מטרד סביבתי ממערכות הבניין למרחב הציבורי.</li> <li>6. יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות למבני הציבור, להנחת דעת הוועדה המקומית.</li> <li>7. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בטיילת העליונה ובמפלס טיילת החוף.</li> <li>8. ניתן יהיה לבנות ולאכלס את החניון התת קרקעי בטרם בינוי השב"צ והמלון/ אכסניית הנוער וזאת בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בוועדה המקומית.</li> <li>9. המפלסים, התכסית, ריהוט הרחוב והתאורה יותאמו ויהיו המשכיים לפיתוח בייעוד כיכר עירונית, לטיילת העליונה ולטיילת החוף.</li> <li>10. תתאפשר גישה לציבור הרחב למדרגות לשימור בתא שטח 301 ולטיילת החוף העליונה.</li> <li>11. מרפסות למלון ואכסניית הנוער יתאפשרו מהקומה השלישית ומעלה בלבד.</li> <li>12. תתאפשר בנייה עד קו 0 לכיוון דרום בתנאי שהחזית תשמש כחזית מסחרית פעילה בחלק הנגיש.</li> <li>13. ניתן יהיה לכסות את גגות המבנים שיבנו במפלס הנמוך ממפלס הטיילת העליונה בפיתוח גנני שישולב בפיתוח הטיילת.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית עם הוראות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתואי המסומן בתשריט יחולו ההוראות הבאות:</li> <li>א. בחלקו הדרומי של המגרש תחוייב חזית מסחרית פעילה ונגישה.</li> </ol>



מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.1
ב. בבקשה להיתר יפורטו דרישות החזית ויפורט הטיפול האדריכלי לאורכן.	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בבעלות ציבורית מלאה.</p> <p>2. הנחיות בנושא שימוש אכסניית נוער או מלונאות:</p> <p>א. בתחום התכנית יתאפשר בנייה ל אכסניית נוער או מלונאות כמוגדר ומפורט בתקני משרד התיירות.</p> <p>ב. אכסניית הנוער או המלון יעמדו לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שתכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>ג. אכסניית הנוער או המלון ומבנה הציבור יישארו בבעלות אחודה, להבטחת מימוש מטרות התכנית. יובהר כי אין מניעה למסור הפעלת אכסניית הנוער או המלון לגורם מקצועי.</p> <p>ד. לא יתאפשרו הצמדה או שיוך קנייני של חדרי אכסניית הנוער או המלון לדיירי קבע כדג' מלון דירות או מלון דירות נופש.</p> <p>ה. לא תתאפשר הפרדת מוני מים / חשמל / גז לחדרי אכסניית הנוער או המלון.</p>	ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 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
									7325			(1) 2095	5230		301	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
									3500		590	320	(2) 2590		301	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
							(3)		6985			(1) 1995	4990		301	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
(12) 0	(11) 0	(10) 0	(9) 0	(8) 2	(7) 4	(6) 20	(3)	92	27085	(5) 9275	(4) 590	4410	12810	4934	301	<סך הכל>	

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. זכויות הבנייה וגובה הבינוי הינם מירביים ויבחנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, והינם מעבר לתחום חוף היס (מעבר לתחום ה-100 מ').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ 40% משטח עיקרי.

(2) במפלס בן גוריון, לחזיתות מסחריות הפונות לרחוב בן גוריון ולכיכר העירונית.

(3) עד 80 יחידות אירוח של אכסניית נוער, או לכל הפחות 110 חדרים של מלון חדרים עירוני, ובהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. הפחתת מספר חדרי המלון מתחת ל-110 תהווה סטייה ניכרת לתכנית..

(4) במפלס טיילת החוף.

(5) ע"פ פוליגון האזור הניתן לבניה כפול 2 קומות.

(6) הכניסה הקובעת היא ממפלס רחוב בן גוריון.

(7) קומת מסחר ושב"צ, 2 קומות שב"צ, וקומת גג חלקית לגלריה טכנית ופיתוח.

(8) לחניון ציבורי, שטחי שירות ומסחר במפלס טיילת החוף.

(9) צפוני - לכיכר העירונית.

(10) דרומי.

(11) מערבי.

(12) לרחוב בן גוריון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך פיתוח ובינוי אשר יערך ע"פ ההוראות המפורטות בתכנית זו ויכלול פירוט לנושאים הבאים:
  - א. עיצוב הבינוי והפיתוח כמפורט בסעי' 6.2.
  - ב. פיתוח סביבתי ונוף כמפורט בסעיף 6.3.
  - ג. פירוט לנושא תפעול, פריקה וחנייה.
2. עמידה בתנאים המחייבים לנושא מגבלות בנייה ו/ או בטוחות טיסה כמפורט בסעיף 6.14.
3. אישור עיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה בהיתר בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
5. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניין לעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
6. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות עיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות הסביבתיות.
8. תנאי להיתר בנייה יהיה ע"פ המפורט בסעי' 6.4 (שימור).
9. בבקשה להיתר מערבית לקו ה 100 מטר יוטמעו הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
10. רישום אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר ייעוד למלונאות בלבד על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
11. אופן הפרדת מערכות התנועה והמערכות האלקטרו מכניות בין שימושי המסחר וצרכי הציבור באופן שיבטיח צמצום מטרדים וגישה מיטבית לתכליות השונות.
12. תנאי להיתר יהיה אישור הולחוף לתכנית הבינוי והפיתוח, בהתאם להחלטת הוועדה הממיינת של הולחוף מתאריך 25.10.2017.
13. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור מהנדס הרשות למסמך שיעריך את היקף חומרי החפירה והפתרון הראוי לסילוקם.
14. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.
15. אישור יועץ אקוסטיקה כי הבנייה בוצעה בהתאם למפרט והנספח האקוסטי של תכנית 502-0374058-בי/664-2.
16. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז מפורטת (נספח ניקוז) לאישור רשות הניקוז.
17. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא קבלת חוות דעת קונסטרוקטיבית ביחס למבנה לשימור.

**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

- מסמך פיתוח ובינוי יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. בינוי: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי גמר, גדרות, גובה הבניינים, מספר קומות, גובה קומות, יחידות מזוג אויר, מתקנים שונים על הגג והסתרתם, קווי בניין ומרווחים בין המבנים, מבני עזר וחדרי אשפה וכן תאום חזיתות הבניין עם הבניינים הסמוכים.
  2. פיתוח: פרוט הפיתוח יכלול התייחסות לנושאים הבאים: מפלסים בכל שטח שיש לו מגע עם שטחי חוף ו/או במפלס הקרקע, פיתוח שטח, פתחים, כניסות לבניינים, גינון ונטיעות, הצללה, לטובת המשתמשים במרחב הציבורי, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות,

- חומרי גמר למרכיבי פיתוח ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
3. פתרונות ניקוז, השהיית והשבת מי נגר.
  4. נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.
  5. יוצגו פתרונות ויזואליים ופיזיים לאלמנטים תשתיתיים לרבות פתחי אוורור לחניונים, מערכות מיזוג (לרבות אלו המותקנות על הגג), חדרי אשפה וכד'.
  6. יוצג פתרון לחזית החמישית ונראותה.
  7. תיחום התוואי בו מותרת הצבת שולחנות וכיסאות מזרחית לטיילת החוף התחתונה, כמו כן תקבע הוועדה המקומית הנחיות לשימוש נאות במרחב פעילות זה.
  8. מבטים אל הים מכיוון מזרח.
  9. פיתוח כל המתחם בהתייחס לרצף הטיילות העליונה והתחתונה.
  10. רציפות המעבר להולכי רגל מהטיילת העליונה וטיילת החוף.
  11. שילוב נטיעות עצים בכיכר הציבורית וכעדיפות, כמתן פתרון הצללה באמצעותם.
  12. פרוט לנושא שירותי החוף ומכלול השירותים הנדרשים לחוף ע"פ התקנות.
  13. שלביות פיתוח המתחם כך שכל שלב הבינוי יהיה שלם ושמיש ותובטח גישה לחוף הרחצה.
  14. הגדרת פרוגרמה מפורטת לחניון הציבורי לרבות התייחסות לכניסות ויציאות עבור הולכי רגל לטיילת החוף העליונה והתחתונה.
  15. תמהיל העסקים לטיילת העליונה וטיילת החוף ייקבע ע"י מהנדס העיר ברשות הרישוי של הוועדה המקומית מעת לעת.
  16. תכנון תאורת רחוב במפלס הטיילת העליונה והתחתונה.
  17. תוואי המעברים ומדרכי הולכי רגל נקיים מכל מכשול בתחום המרחב הציבורי בדגש על הטיילות והכיכר העירונית.
  18. יפורטו דרישות החזית ויפורט הטיפול האדריכלי לאורכן.
  19. החזית המסחרית כלפי רחוב בן גוריון תציג מפתחים ולא חזית רציפה ואחידה לכל האורך, והמבנה המשולב יציג דרוג של הבינוי בכדי להימנע בינוי חומתי.
  20. במידה ולא תתקיים רציפות בנייה בין החניון והשימושים המסחריים או הציבוריים תחולנה ההוראות הזמניות להלן:
    - א. בגג החניון יבוצע פיתוח זמני שיאפשר ישיבה, שהות ואתנחתא לציבור הרחב.
    - ב. המפלסים בשלב הזמני, יתוכננו המשכיים לטיילת העירונית ויאפשרו רציפות תנועה להולכי הרגל, לרבות נגישות לגג אתר הריוויירה.
  21. תישמר המשכיות עיצובית בחומרי הגמר והאלמנטים בשטחים הציבוריים בין המגרשים, ובין שטחים ציבוריים לשטחים מסחריים פתוחים. אלמנטים אלו יכללו חזיתות מבנה, קירות, מעקות, ריצופים ריהוט רחוב (כגון ספסלים, עמודי תאורה, אשפתונים וכו') וגינון.
  22. הנחיות לנטיעות עצים יהיו בהתאמה למדניות המחוזית לנטיעות והגנה על עצים.
  23. ישמר בית גידול בנפח 9 מ"ק, לכל הפחות, לעצים ברחבת הככר העירונית ובטיילת העליונה. יש לשמור על עומק בית גידול של 1.5 מ' לכל הפחות. בעצים מעל חניון יש לשמור על ניקוז בית הגידול לאזורים מחלחלים.
  24. במסגרת הדיון בתכנית העיצוב והפיתוח יוצגו לולח"ף חלופות של שילוב השימוש המלונאי והמבנה הציבורי במבנה אחד, או פיצול לשני מבנים נפרדים. החזית המסחרית לכיוון רחוב בן גוריון תציג מפתחים ולא חזית רציפה ואחידה לכל האורך, והמבנה המשולב יציג דרוג של הבינוי.
  25. תכנית הבינוי והפיתוח תפורסם בהליך דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.



6.3	<b>סביבה ונוף</b>	
	<p>1. איורורר חניונים :</p> <p>א. בתכנון אוורורר החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורורר במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל.</p> <p>ב. מתקני האוורורר מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון.</p> <p>2. צמצום תופעת אי החום העירוני :</p> <p>ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>3. 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> <p>4. בשטחים מגוננים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית הפיתוח והבינוי.</p> <p>5. תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור עיריית בת ים</p>	
6.4	<b>שימור</b>	
	<p>1. תנאי להיתר בתחומי התכנית הנוכחית הגובלת במבנה הריוויירה תהינה ההוראות המפורטות להלן :</p> <p>א. השלמת תיק תיעוד מלא.</p> <p>ב. אישור וועדת השימור למסמך המלצות שימור מפורטות לאתר הריוויירה בהתייחסות לתיק התיעוד המלא.</p> <p>ג. קביעת מסמך ההנחיות של וועדת השימור כתנאים בהיתר.</p> <p>ד. הצבת שלט באתר, בהתאם למדיניות פרשנות ותצוגה שתקבע על ידי ועדת השימור.</p>	
6.5	<b>חניה</b>	
	<p>1. תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>2. החנייה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. מקומות חניה לפריקה וטעינה במגרשים בהם יותר שימוש ייעוד מסחרי יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>4. תתאפשר תוספת חניה ציבורית לבאי החוף, מעבר לנדרש בתקן.</p>	
6.6	<b>תשתיות</b>	
	<p>1. כל בקשה תכלול סימון מבנים טכניים עבור ניקוז, ביוב, מים ותשתיות.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות מחוץ לתחום חוף הים ע"פ תכנית בי/ 450 /4.</p> <p>3. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות או משוקעות, למעט תאורת רחוב ותשתית סולארית.</p> <p>4. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות ותתוכננה בתיאום עם עיריית בת ים ועל פי הנחיותיה</p> <p>5. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>6. מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה. חדרי אשפה יהיו בקומת המרתף. יוסדרו מתקנים להפרדת סוגי אשפה לצורכי מיחזור, על פי ההנחיות העירוניות לנושא. תנאי להיתר בנייה הוא הצגת מתקנים נפרדים לאיסוף אשפה בהתאם</p>	





<p><b>תשתיות</b></p> <p>להנחיות עיריית בת-ים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לאיכלוס יחידות אכסניית הנוער או המלונאות יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השלמת החניון הציבורי התת קרקעי</li> <li>2. פיתוח המרחב הציבורי לרבות הכיכר הציבורית והמעברים בין הטיילת העליונה וטיילת החוף.</li> <li>3. ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.</li> <li>4. השלמת עבודות הפיתוח המפורטות בהיתר הבנייה.</li> </ol>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציור מינס, בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</li> <li>2. שימור עצים, העתקתם או כריתתם ע"פ סקר העצים של תכנית 502-0374058-בי/664/2 וסימונם בתשריט, תיעשה ע"פ כל דין.</li> <li>3. ככל שמסומנים עצים לשימור או העתקה לפי הנספח לתכנית 502-0374058-בי/664/2 זו בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.</li> </ol>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>עמידה בתנאי לבנייה ירוקה יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</li> <li>2. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בתי 5282.</li> </ol>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. במידה ולא ניתן למקם את חדרי האצירה במרתף העליון משיקולי תכנון הרמפה כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית במתחם המזרחי בלבד, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.</li> <li>3. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</li> <li>4. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ או כל מטרד סביבתי ממערכות הבניין למרחב הציבורי לרבות תוואי זיקת ההנאה להולכי הרגל.</li> </ol>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.</li> <li>2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</li> </ol> <p>השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p>	<p><b>6.11</b></p>

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.11</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>3. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.</p> <p>4. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום.</p> <p>5. במידה ומי התהום יוזרמו לים יש לקבל מראש היתר הזרמה לים.</p> <p>6. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה</p> <p>7. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>8. תוגש הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.</p> <p>9. יהיה בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל אישורה של רשות המים.</p> <p>במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש. כול פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים, רשות הבריאות והמשרד להגני"ס.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.12</b>
	<p>1. פסולת ההריסה והבנין תפונה לאתר גריסה ומחזור המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>2. בקשה לגריסה במקום תהיה מחויבת באישור מיוחד מטעם המשרד להגני"ס כתנאי להיתר ההריסה ולהיתר הבניה.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.13</b>
	<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח) יופקעו ויירשמו על שם העיריה כחוק.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.14</b>
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמא/24, תוכנית המתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, 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>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33