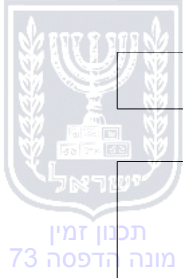


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0501494

בי/515/2/מק הגיבורים



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 הינה תכנית איחוד וחלוקה למתחם אחד מתוך חמישה מתחמים מאושרים בתכנית מתארית להתחדשות עירונית מתחם הגיבורים בי/ 515 שאושרה בשנת 2016. התכנית הנוכחית חופפת לתאי שטח 101-103, 203-204 ו-112A מתכנית בי/515. לצד איחוד וחלוקה, קובעת התכנית תוספת יח"ד וזכויות בנייה בסמכות מקומית, עורכת שינוי בבינוי המוצע, ומציעה בנייה של 256 יח"ד בשני מגדלים בני 30 קומות, וכן בנייה של קומה ציבורית במבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/2/515/מק הגיבורים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0501494

1.2 שטח התכנית 3.414 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 19,

62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 62 א (א) 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	176705
קואורדינאטה Y	659759

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הגיבורים, בצפון בת-ים.

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	הגבורים	2	
בת ים	הגבורים	4	

שכונה עמידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7153	מוסדר	חלק	315, 372-373, 380	

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/ 515	101 - 103, 203 - 204, 112A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



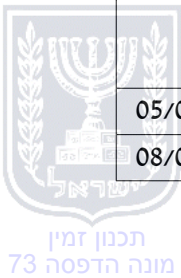
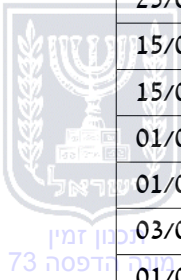
תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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
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
06/03/2016	4030	7221	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 515 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 515
25/07/1957		0		החלפה	בי/ 50
15/07/1971	2189	1738		החלפה	בי/ 2 /א
15/09/1985	3352	3248		החלפה	בי/ 328
01/03/1988		3530		החלפה	בי/ 340
01/03/1988	856	3528		החלפה	בי/ 339
03/07/1997	4365	4540		החלפה	בי/ 377
01/03/1998	2648	4623		החלפה	בי/ 364 /1
01/09/1998	4869	4674		החלפה	בי/ 364 /3
31/12/2000	1043	4947		החלפה	בי/ 430
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403 /1
05/02/2006	1590	5490		החלפה	בי/ 430 /א
08/05/2011	4071	6233		החלפה	בי/ 430 /ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי ברעלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי ברעלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 28 10/10/2018	אורי ברעלי	10/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	11: 21 08/07/2021	אורי ברעלי	08/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	11: 53 08/07/2021	יורם בש	07/07/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	16: 25 28/08/2018	שבתאי גונן	16/07/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	15: 04 06/07/2017	שבתאי גונן	28/05/2017	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלאות איזון והקצאה + נספח לטבלאות	10: 55 18/08/2021	משה ספיר	04/08/2021	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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			ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (הגיבורים) בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	11	073-7962606	03-6207424	
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5558501	03-5558666	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (הגיבורים) בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	11	073-7962606	03-6207424	

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 73תכנון זמין
מונה הדפסה 73

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"וד מיופה כוח של בעלי הדירות בגיבורים 4	מיופה כוח - גיבורים 4 - שרית חודרה			ראשון לציון	לוי משה	11	03-5353569		
בעלים	ע"וד מיופה כוח של בעלי הדירות בגיבורים 2	מיופה כוח - גיבורים 2 - קובי לאור			בית יצחק- שער חפר	הראשונים	29	09-8944676		
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707340		info@kkl.org.il
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	השרון	17	03-5381401	03-5381401	
חוכר				עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מיופה כוח של בעלי הדירות בגיבורים 4: ע"וד שרית חודרה
מיופה כוח של בעלי הדירות בגיבורים 2: ע"וד קובי לאור

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	אורי ברעלי	26563	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		055-6654310	09-7496374	gonen.main@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	משה ספיר	630		פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	47	03-9233115	077-3233115	

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי, בתוספת שטח ממ"ד (סה"כ כ- 75 מ"ר).

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**

שינוי הבינוי ותוספת יחידות דיור במגרש המיועד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, ברחוב הגיבורים בבת ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, ע"פ סעיף 62 א (א) (1).

ב. שינוי בגובה ומס' קומות, ע"פ סעיף 62 א (א) (4): הגדלת מס' הקומות המותר לבניה מעל לכניסה הקובעת: מ-24 קומות בבניין המזרחי ו-18 קומות בבניין המערבי כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית, ל-30 קומות כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית בבניין המזרחי ובבניין המערבי.

ג. הגדלת מס' יחידות הדיור, ע"פ סעיף 62 א (א) (8) מ-213 יח"ד ל-256 יח"ד ללא שינוי השטחים העיקריים אך בתוספת שטחי שירות ליחידות החדשות - תוספת של 33 מ"ר שטח שירות עבור כל יח"ד מוצעת. שטח עיקרי ושירות ממוצע לדירה יהיה כ-89 מ"ר.

ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית, במגרש לבניה רוויה, בתאי שטח 101 ו-103: תוספת של 20% משטחי המגרשים שהם בסה"כ 553 מ"ר עיקרי, ע"פ סעיף 62 א (א) (16).

ה. שינוי בקווי הבנין המותרים, ע"פ סעיף 62 א (א) (4): שינוי בקווי הבנין העיליים, קביעת הנחיות לבליטת מרפסות מקווי בניין עיליים, ושינוי בקווי הבנין למרתפים.

ו. שינוי בתחום זיקת ההנאה וקביעת תחום זיקת הנאה החדדית ברמפה משותפת עם הבניינים שממערב לתכנית, לצורך גישה למרתפים, ע"פ סעיף 62 א (א) (19).

ז. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בין הבניין המזרחי והבניין המערבי, למגורים ולשטחי ציבור, ע"פ סעיף 62 א (א) (6).

ח. שינוי הבינוי ושינוי הוראות בינוי לשימוש בגגונים במקום הקולונדה לאורך החזית. ע"פ סעיף 62 א (א) (5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	112A
דרך מאושרת	204, 203
שביל	102
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	103, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	103, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	112A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	112A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	103, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	102
מבנה להריסה	דרך מאושרת	203
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	103, 101
מבנה להריסה	שביל	102
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	103, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	62.74	1.84
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2,771	81.16
שביל	150	4.39
שטח ציבורי פתוח	430.5	12.61
סה"כ	3,414.24	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	62.74	1.83
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2,771.19	80.61
שביל	173.43	5.04
שטח ציבורי פתוח	430.5	12.52
סה"כ	3,437.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומות מרתף:</p> <ol style="list-style-type: none"> חניה ושטחי אחסון לדיירים, ושטחים תיפעוליים וטכניים. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בצמוד לגבולות תאי השטח. <p>ב. קומת הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת הכניסה תכלול מבואה למגורים ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע. יותרו שימושים ציבוריים כגון: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי עירייה, מוסדות רווחה ושימוש למשרדים ציבוריים ככל שנכללים הם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ותתאפשר הצמדת שטחי חצר לשימושים הציבוריים. לא תותר חניה במפלס הקרקע. הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע תותר באישור הוועדה המקומית. <p>ג. קומות עליונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> בקומות העליונות יותרו שימושים למגורים וכן אחסנה למגורים המהווה שימוש נלווה לשימוש כמגורים כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992. <p>ד. קומת גג חלקית:</p> <p>בקומת הגג יותרו דירות ו/או חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> חזית כלפי רחוב הגיבורים- לאורך החזית שכלפי רחוב הגיבורים יותרו גגונים הבולטים עד 3 מ' מהבניין ובגובה קומת הכניסה. קומת כניסה- <ol style="list-style-type: none"> גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ' נטו. הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין. במידת הצורך, חלק משטחי החצר יוצמד כנדרש לשימושים אלו. שטח זה יוגדר ויפותח בהתאם לדרישות השימוש שיוגדר לו. קומות עליונות - <ol style="list-style-type: none"> מחסנים יהיו צמודים לגרעין ולא לדירות. קומת גג חלקית- <ol style="list-style-type: none"> הבנייה בקומת הגג החלקית תהיה בנסיגה של לא פחות מ- 2 מ' מחזית הבניין הפונה לרח' הגיבורים. השטח הבנוי המקסימאלי של קומת הגג החלקית לא יעלה על 80% משטחה של קומת בנין



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.1



טיפוסית.

ג. גובה קומת הגג החלקית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.

5. מתקנים טכניים -

מתקנים טכניים למגורים כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו על גג הקומה החלקית ובמפלס הגג.

6. ריהוט רחוב -

עיצוב ספסלים, תאורה, פחי אשפה, מתקני תחזוקה וכיוב', יהיה בכפוף להנחיות הועדה המקומית.

7. סוככים -

ניתן יהיה לשלב סוככים. אופי מיקום וחומר הסוכך ייקבע ע"פ מדיניות הועדה המקומית ויאושר בתכנית העיצוב והפיתוח.

8. פרגולות:

א. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת פרגולות בחצרות של דירות בקומת הקרקע, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאין מקורות, בתנאים המפורטים להלן:

ב. שטחי הבנייה לצורך הקמת הפרגולה יהיו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5 ע"פ המפורט הלאה.

ג. שטח הפרגולה שתיבנה בחצר דירה בקומת הקרקע לא יעלה על שליש משטח החצר, ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר.

ד. שטח הפרגולה שתיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 30 מ"ר.

ה. שטח הפרגולה שתיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול ביותר.

ו. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.4 מ'. במידה ונדרש חיזוק הנדסי של פרגולה, תתאפשר באישור מהנדס העיר הגבהת הפרגולה עד לגובה של 2.7 מ"ר, לאחר ששוכנע כי קיים צורך הנדסי ממשי.

ז. המרחק בין קצה הפרגולה הקדמית, הצמודה לחזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'. למרות האמור לעיל רשאי ת הועדה המקומית משיקולים עיצוביים, ובהחלטה מנומקת, לאשר הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין, בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר המתאים לחומרי הגמר של הבניין.

ח. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

ט. לא תותר בניית קירות לפרגולה או כל סגירה ורטיקאלית שלה.

י. חומרי הבניה של הפרגולה יהיו קלים (עץ/מתכת, אלומיניום וכד'). הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חומרים נוספים אם תמצא אותם תואמים לבניה במקום.

מרתפים

ב

1. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.

2. קומת מרתף עליונה תאפשר הצבה של מתקני פינוי אשפה בתת הקרקע ויתאפשר גובה של כ-6.5 מטרים, ככל וידרש בעת ההיתר.

3. שטח המרתף יותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרשים. תתאפשר תכסית גבוהה יותר, בתנאים ע"פ סעיף 6.9 ז'.

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>4. מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבנין, ושאיננו בתחום הרמפה לחניה, יהיה בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים.</p> <p>5. יותר חיבור חניונים בין תאי השטח 101,103 ו-104 שעל פי ב/515, ומעבר ביניהם לצורך כניסה/יציאה לחניונים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. לעת אישור תכנית העיצוב, תיבחן האפשרות לשלב בין הכניסות והיציאות מהחניון התת קרקעי של מגרש 104 מתכנית ב/515 עם הכניסות והיציאות בתכנית זו לצורך כך תירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי השטח.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה למגורים יהיה על פי מדיניות הוועדה לנושא תקן חניה שאושר לאזור א'. למגורים: בין 0.5 ל-1 מקומות חניה ליח"ד, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>2. מספר מקומות החניה למבנים ומוסדות ציבור יהיה ע"פ התקן התקף לשימושים סמוכים לצירים/תחנות רכבת קלה/מערכת תחבורה עתירת נוסעים.</p> <p>3. במרתפי החניה תשמר הפרדה בין החניה למגורים לחניה לשימושים אחרים.</p> <p>4. יתאפשר חיבור חניונים וכניסה/יציאה משותפת בין תאי שטח, במטרה לצמצם הפרעות ברח' הגיבורים.</p> <p>5. יתאפשר ביטול של כניסות/יציאות ושינוי בחניונים אם ימצאו מיותרים ע"פ שלבי מימוש התכנית.</p> <p>6. יותר שימוש משותף בחניונים שביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור- בתא השטח 104 הנכלל בתכנית ב/515, בחניה התיפעולית ובמתקני אגירת ופינוי האשפה, ככל שהדבר מייעל אותם ומצמצם את שטחיהם ואת מס' הכניסות/יציאות לחניונים שבתת הקרקע.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין העיליים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. תתאפשר בליטת מרפסות ע"פ המצוין בטבלה 5.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. שטחי הפיתוח שבין הבינוי לקו המגרש הקדמי יפותחו לטובת הציבור, ללא גדרות.</p> <p>2. מפלס הקרקע לא ידרוש הנגשה, ותישמר רציפות תפקודית מכיוון הרחוב.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יחידות דיור קטנות: 20% מתוך כלל הדירות יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. מיקום מבנה הציבור: מיקום מבנה הציבור ייקבע בתיאום מול אגף הנדסה.</p> <p>ככל שיקבע שימוש לגני ילדים/מעונות יום, התכנון יהיה בהתאם לתקני משרד החינוך - גם בשטח הבנוי וגם בשטחי החצרות, על מנת להתאים לגני ילדים ומעונות יום. השימוש הסופי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>3. 5%-10% מסך יחה"ד יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בתקן התקף.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. ככר עירונית ובה גינון, נטיעות, תאורה, מרחב לפעילות פנאי, ריהוט רחוב, מצללות. לא תותר בניית חניונים או מרתפים מתחת לשצ"פ.</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. יאסר מעבר של כלי רכב בשטח העילי.</p> <p>ג. פיתוח השבילים יקשר בין בתי המגורים הקיימים בדופן הצפונית לבין מתחם המגורים החדש, וכן בין בתי המגורים שלאורך רחוב וייצמן עם שד' העצמאות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. העצים יינטעו בקרקע טבעית. בשטח זה ישולבו צמחיה, ריהוט רחוב, משטחים מרוצפים בכיכר ובשביל - ע"פ תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ב. ניקוז השצ"פ יהיה לשטחי גינון. בשום מקרה לא ינוקז השצ"פ למגרשים סמוכים.</p> <p>ג. במפלס הקרקע לא תותר כל בניה מלבד מצללות, ריהוט רחוב ופיסול.</p>	א
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. לא תותר הקמת חניונים בתת הקרקע של יעוד זה.</p> <p>ב. יותרו מתקנים טכניים וקווי תשתית ומתקנים הנדסיים בתת הקרקע בכפוף לאישור והנחיות הועדה המקומית והיחידה הסביבתית, ככל שנדרש.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטח ביעוד זה שבתוך תחום התכנית יפותח כמתחייב מהנספח הנופי של התכנית, ובהתאם לתמ"מ 1/5 - שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה.</p> <p>ב. יש להקפיד על הרצף של פיתוח המרחב הציבורי ע"פ הצורך - שביל אופניים, מדרכה, שדרת עצים וכד' - וללא הבדל בין השטחים שבתוך תחום תכנית זו לבין אלה שמחוץ לה.</p>	א
שביל	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. לא תותר הקמת חניונים בתת הקרקע של יעוד זה.</p> <p>ב. תותר רצועת זיקת הנאה למעבר לרכב לחיבור החניונים בין תאי שטח 101 ל-103.</p> <p>ג. יותרו מתקנים טכניים וקווי תשתית ומתקנים הנדסיים בתת הקרקע בכפוף לאישור והנחיות היחידה הסביבתית של עיריית בת ים, ככל שנדרש.</p>	

4.4	שביל
	<p>ד. בתא שטח זה יותרו מעל הקרקע מדרכות, שבילי אופניים, שדרת עצים וכד', ולא יותר בו מעבר כלי רכב, למעט האמור בסעיף בי לעיל.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. רצועת זיקת ההנאה למעבר לרכב בתת הקרקע של תא שטח זה, תהיה ברוחב שלא יעלה על 7 מ' (רוחב נטו בחניון).</p> <p>ב. במפלס הקרקע לא תותר כל בניה מלבד מצללות, ריהוט רחוב ופיסול.</p> <p>ג. שינוי במיקום המעבר לרכב בתת הקרקע בין תאי השטח 101 ו-103, לא יהווה סטייה מהוראות התכנית, ובתנאי שימשם לחיבור בין החניונים של תאי שטח אלה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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
												11164 (1)	101	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
												50	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
(6) 0	(5)	(4) 3	(3) 9	5	(2) 30	108	128	60	21174	5440		4520	11214	1209	101	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
													11115 (7)	103	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
													150	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(10) 0	(9)	(4) 9	(3) 3.5	5	(2) 30	108	128	55	23261 (8)	7029		4967	11265 (8)	1562	103	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							256		44435 (11)	12469		9487	22479			<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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. קווי הבניין למרתפים: בגבולות המגרש (קו בניין 0 לכל הכיוונים), בתנאים ע"פ סעיף 6.9 ז'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 11,730 מ"ר מתכנית בי/515 + 241 מ"ר תוספת 20% מתוקף סעיף ע"פ סעיף 62 א (א) (16), סה"כ 11,971 מ"ר. פחות 807 מ"ר נידוד לתא שטח 103 בתכנית זו. כולל 1278 מ"ר למרפסות.
- (2) קומת כניסה + 28 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני.
- (3) מזרחי.
- (4) מערבי.
- (5) 5 מ' או 3 מ', על פי התשריט. תותר בליטת מרפסות עד 40% או 2 מ' (הקטן מביניהם).
- (6) כמסומן בתשריט. תותר בליטת מרפסות עד 1.2 מ' מגבול המגרש הקדמי.
- (7) 9,996 מ"ר מתכנית בי/515 + 312 מ"ר תוספת 20% מתוקף סעיף ע"פ סעיף 62 א (א) (16) + 807 מ"ר נידוד מתא שטח 101 בתכנית זו. סה"כ 11,115 מ"ר. כולל 1278 מ"ר למרפסות.
- (8) כולל 1278 מ"ר למרפסות.
- (9) 5 מ' או 8 מ', על פי התשריט.
- (10) תותר בליטת מרפסות עד 1.2 מ' מגבול המגרש הקדמי.
- (11) כולל 2556 מ"ר למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. אוורור :
- א. בתאי שטח 101 ו-103 לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ למרחב הציבורי ולחצרות בנייני המגורים.
- ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון / התקנת מסננים על פי הנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס.
- ג. תעשה הפרדה בין מערכות האוורור של המגורים ומבני הציבור.
2. אשפה :
- א. מיקום פינוי האשפה יתואם בתכנית העיצוב, בתת הקרקע או במיקום עילי מוצנע ללא חזית לרחוב.
- ב. תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת, דחיסת, מיון ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת במקור לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.
- ג. בבניינים בהם 40 יח"ד ומעלה - תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.
- ד. תעשה הפרדה בין מערכות אצירת האשפה של המגורים ושל מוסדות הציבור.
3. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר :
- א. ככל שהפרויקט אינו בצמידות למגורים תשקל גריסת פסולת הבניין מהריסות בתחום הפרויקט. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
- ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
4. טיפול בחומרי חפירה ומילוי :
- א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחברותית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.
5. 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.
6. ניקוז ומי נגר עילי :
- א. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1:20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים, וכן פתרון זמני, אם יידרש, לשלבי בניינים של מימוש התכנית.

איכות הסביבה	6.1
<p>7. ביוב:</p> <p>א. תיעשה הפרדה 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. על פי הצורך תידרש הקמה של מתקני טיפול קדם להפרדת שומנים ופינוי תמלחות.</p> <p>8. טיפול באסבסט:</p> <p>הטיפול באסבסט בתחום התכנית ייעשה בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.</p> <p>9. בניה משמרת מים:</p> <p>תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה קבלת חו"ד הידרולוגית בהתאם למסמך המדיניות העירוני.</p>	

איכות הסביבה	6.2
<p>1. צמצום תופעת אי החום העירוני:</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף</p> <p>2. צמצום הזיהום האוירי:</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 25000 קנדלה. גופי מונה הדפסה 73 תכנון זמין</p> <p>התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 25%.</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. חשיפה לקרינה בתדרי רדיו:</p> <p>הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>5. טעינת רכב חשמלי:</p> <p>תתוכנן תשתית המאפשרת טעינת רכב חשמלי במרתפי החניה בהתאם למדיניות העירייה.</p>	

דרכים וחניות	6.3
<p>א. ברח' הגיבורים תותרנה עד 2 כניסות ויציאות לחניונים תת קרקעיים.</p> <p>1. לעת מימוש מלא של מתחם תאי שטח 101,103,104 שבתחום תכנית בי/515, יתאפשר חיבור של החניונים בזיקת מעבר.</p> <p>2. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים התת קרקעיים יקבעו בשלב תכנית העיצוב, ומיקומם</p>	



דרכים וחניות	6.3
<p>לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.</p> <p>3. לא תותר הוספת כניסות לחניונים.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה למגורים יהיה על פי מדיניות הוועדה לנושא תקן חניה שאושר לאזור א'. למגורים: בין 0.5 ל-1 חניה ליחיד בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. התקן יקבע ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית בעת מתן היתר הבנייה, ויתואם בשלב העיצוב האדריכלי.</p> <p>ג. במרתפי החניה תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.</p> <p>ד. לא תתאפשר חניית אורחים ו/או חניה תפעולית בתחום זכות הדרך ובתחום זיקת ההנאה להולכי רגל.</p>	



פיתוח תשתית	6.4
<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	



עיצוב פיתוח ובינוי	6.5
<p>א. נספח הפיתוח יהיה מחייב לנושא מיקום ורוחב המדרכות, שביל האופניים, הציר הירוק והנטיעות. רוחב המדרכות והשצ"פ במגרש 112A, יקבע בהוראות התכנית בהתאם לחתך המתואר בנספח הנופי.</p> <p>ב. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את כל נושאי העיצוב האדריכלי, הבינוי, מערך התנועה והחנייה וביטול כניסות ויציאות זמניות, פיתוח שטחי הציבור ומניעת מטרדים למגרשים הגובלים ושטחי הציבור. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה קביעת מיקומי זיקות הנאה עבור מעבר בין החניונים בתאי שטח 104, 101, 103 מכוח תכנית בי/515 ורישום, ככל ויקבע חיבור זה תירשם זיקת הנאה.</p> <p>ג. בתחום תא שטח 102, לא תותר הקמת גדרות בגבולות או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח בכל שעות היממה.</p> <p>ד. בתחום תא שטח 102, לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.</p> <p>ה. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ', ברוחב של 1.2 מ' ברוטו ו- 0.8 מ' נטו. בית הגידול יוגדר כנדרש ע"פ סוג העץ.</p> <p>ו. עצים לשימור: הנחיות להגנה על העצים לשימור בזמן העבודות ינתנו ע"י אגרונום. בשלב היתר הבנייה, ינתן שיקול דעת לוועדה המקומית להוסיף הנחיות בנושא שימור העצים, אם תמצא שיש בכך צורך על מנת למנוע פגיעה בעצים ו/או בבתי הגידול שלהם.</p> <p>ז. לא יתאפשר סילוק אוויר אל המרחב הציבורי ולכל מרחב בו מתקיימת תנועת הולכי רגל.</p> <p>ח. ניקוז המרזבים מהגגות ומי המזגנים יפורט בתכנית הפיתוח. יש לפתור את ניקוז המרזבים, המזגנים והמגרש בתוך גבולות המגרש, ולהשתמש בהם לצורך השקיית הגינות.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>א. המצאת כתב שיפוי חתום על ידי היזם לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. הבטחת הריסת ופינוי המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בנייה ראשון, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי הכולל את כל המקבץ על פי תכנית בי/515, לרבות תכנון הפיתוח של השצ"פ במגרש 112A.</p> <p>ד. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות, כאמור בסעיף 4.1.2.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנית תשתיות הקובעת את דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית,</p>	

תנאים בהליך הרישוי

לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכדומה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל מצויים בתחום התכנית ובסמוך לה, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור משרד התחבורה.

ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה וטעינה, האשפה והתפעול, הסדרי הכניסה והיציאה אליו ממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.

ח. תנאי להיתר בניה למבנים גבוהים מ-60 מ' מעל פני הקרקע, הינו תיאום עם רת"א ובכפוף לעמידה בהוראות סימון והארה לאזהרה מפני מכשול טיסה.

ט. תנאי לאישור הקמת מתקני עזר לבניה בתחום תכנית מפורטת לגובה העולה על 60 מ' מעל פני השטח יהיה אישור רת"א לגובה המתקנים ובכפוף להוראות סימון והארה ואזהרה מפני מכשולי טיסה.

י. תנאי למתן היתר בניה בתחום תכנית בי/515 יהיה אישור תכניות מפורטות ע"י משרד הבריאות להלן:

1. תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני מים עירוניים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מז"חים בנקודות נדרשות.

2. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.

יא. תנאי למתן היתר בנייה הוא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להתקשרות עם חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא תכנית אתר ההתארגנות, המטרדים במהלך ההריסות, במהלך הבנייה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.

יג. אקוסטיקה: תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101 ו-103 יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית בעיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

יד. משטר רוחות והצללה: תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 101 ו-103 יהיה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח והצללת הבניין שיוקם על בניינים סמוכים, על ידי הועדה המקומית. בהתאם למסמך וכתנאי להיתר בנייה בתאי השטח הני"ל

חובה ליידע את בעלי הזכויות שזכויות השמש שלהם עתידות להפגע.



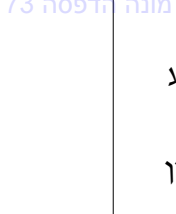
כתנאי לקבלת היתר בנייה, ובהתבסס על תוצאות המסמך הני"ל, יוצג פתרון חלופי לניצול אנרגיית השמש לחימום מים בבניינים עליהם מצל המבנה המוצע.

טו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת

מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום ומקורות העלולים ליצור מטרדי ריח. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

טז. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:

שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.7	תנאים למתן תעודת גמר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>מתן תעודת גמר יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל:</p> <p>א. הריסה ופינוי בפועל של המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.</p> <p>ב. תנאי לאיכלוס שטחים שנבנו במסגרת זכויות בנייה שהוקנו מתוקף תכנית זו, יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. תנאי לאיכלוס כל תא שטח יהיה פיתוח מערך השבילים בזיקת הנאה שבתחומו.</p> <p>ד. תנאי לאיכלוס תא שטח 101 ו/או 103, הראשון מביניהם, מותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתאי השטח 102 ו-112A בהתאם לעקרונות תכנית עיצוב פיתוח, שהוכנה ואושרה על יד הוועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.5, או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס בקטעים הסמוכים לתאי שטח אלו.</p> <p>ה. השלמת המטלות התחבורתיות: ככל ויוחלט בתכנית העיצוב על חיבור החניונים, השלמתו תהווה תנאי לאיכלוס תא השטח האחרון כמפורט בתכנית בי/515 בסעיף 6.7 ח'. במקרה שהבניינים ממערב לתכנית הכלולים במתחם במסגרת תכנית בי/515 טרם קיבלו תעודת גמר, ניתן יהיה לפטור ממטלה זאת.</p> <p>ו. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בכל תא שטח יהווה תנאי לאישור איכלוס עבורו. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יירשמו על שם עיריית בת ים, רישום זה בכל תא שטח, יהיה תנאי לאישור איכלוס עבורו.</p> <p>ז. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 4.1.2 ג'.</p> <p>ח. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p> <p>ט. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאיכלוס אלא לאחר הצגת התקשרות עם חברת ניהול, הכוללת פרטי מסירת המבנה לחברה.</p>
6.8	חלוקה ו/ או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>א. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בין אם שטחי רצפה מבונים ובין אם שאינם מבונים, יירשמו על שם עיריית בת ים - על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא.</p> <p>העירייה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור תכנית זו.</p> <p>ג. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>רישום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה תנאי למתן תעודת איכלוס.</p> <p>ד. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>ה. המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה.</p>
6.9	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>בנייה משמרת מים:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרתם לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש</p>



ניהול מי נגר	6.9
<p>בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. 2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים. ו. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה מונה הדפסה 73 והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים. ז. מי נגר עילי וניקוז (ע"פ הוראות תמ"א/1)- לפחות 15% משטח כל מגרש בגבול התכנית יהיו חדירי מים, לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרשים. תתאפשר תכסית גבוהה יותר, בתנאי שלעת אישור מסמך עיצובי אדריכלי, יאושר ע"י היחידה הסביבתית בת ים נספח ניקוז, המבטיח החדרת והשהיית מי נגר בהעדפה לשצ"פ. ח. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. ט. 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. י. 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. יא. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים. יב. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. יג. מאחר והתכנית נמצאת באזור הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים. יד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 24 חודשים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בשנה נוספת בלבד.