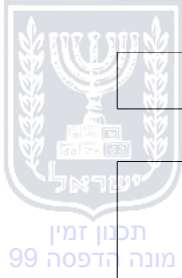


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0492876

בי/585 פינוי בינוי רחוב אילת



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2022

לאשר את התוכנית

30/11/2022

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

התכנית ממוקמת בעיר בת-ים, שכונת רמת יוסף, רח אילת 9-1. התחדשות עירונית בקנה מידה נרחב במסלול של פינוי בינוי: הריסת מבני מגורים ותיקים על דופן האיילון והקמת מתחם ובו שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. התכנית מחדשת את מלאי הדירות בשכונה ומייצרת מגוון רחב של טיפוסים דירות. התכנית מוסיפה שטחים עבור הציבור ושטחים עם מסחר שכונתי, זאת, תוך הרחקת השימושים הרגישים מהאיילון ושימור איכויות השטחים הפתוחים של המרקם השכונתי. התכנית מאפשרת את הארכת רחוב אילת לכיוון צפון וחיבורו לרחוב התחיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/585 פינני רחוב אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0492876

1.2 שטח התכנית 32,185.370 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה 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	177462
קואורדינאטה Y	658759

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח: נתיבי איילון, מדרום: רחוב שלום אש, ממערב: רחוב מבצע סיני, מצפון: רחוב התחיה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	אילת	בת ים
	1	אילת	בת ים
	3	אילת	בת ים
	5	אילת	בת ים
	4	אילת	בת ים
	9	אילת	בת ים
	8	אילת	בת ים
	7	אילת	בת ים
	2	אילת	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
85-87, 89, 92, 164-167, 185-186, 192, 198-199	157-163	חלק	מוסדר	7131

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
בי/ 2 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 א ממשיכות לחול.	1738	2189		15/07/1971
בי/ 385	החלפה		4983	2560		03/05/2001
3 /39 /9	החלפה		0			09/02/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו דאובר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זיהום אוויר מתחבורה	16: 15 09/11/2022	נדין שפיץ ביגלמן	09/11/2022			מנחה	איכות הסביבה
לא		15: 01 20/12/2021	אלכסנדר צוקרמן	25/11/2021			מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	08: 53 20/01/2022	רועי שקדי	18/01/2022			מנחה	ביוב
לא	דוח מיקרו אקלים	16: 14 09/11/2022	גליה שטאנג	09/11/2022	68		מנחה	דו"ח סביבה
לא	בה"ת	16: 30 20/12/2021	תמר דרייפוס	20/12/2021	67		רקע	דרכים תנועה וחניה
לא		16: 16 09/11/2022	דניאלה פז ארז	09/11/2022			רקע	חוות דעת כלכלית
לא		10: 46 27/02/2022	דניאלה פז ארז	23/02/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 23 24/01/2022	רועי שקדי	20/01/2022	5		מנחה	ניקוז
לא		07: 55 23/12/2021	לואיס בר-ניר	23/12/2021	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	דו"ח תנועה מילולי נלווה	16: 14 09/11/2022	דותן ריגלר-כהן	08/11/2022	6		מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וביוב	08: 53 20/01/2022	רועי שקדי	12/12/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		14: 07 08/11/2022	עדו דאובר	08/11/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 22 24/01/2022	רועי שקדי	20/01/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	עצים בוגרים- טבלה	15: 12 13/03/2022	שיינר נמרוד	21/02/2021	162	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים-תכנית	13: 54 25/01/2022	שיינר נמרוד	25/01/2022	1	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 49 25/01/2022	יורם מילר	25/01/2022	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		16: 13 09/11/2022	דותן ריגלר-כהן	08/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 18 27/01/2021	עדו דאובר	14/01/2021	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020		Vaada@bat- yam.muni.il
	פרטי	אריק טובול		ארי דניאל פינוי בינוי בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055		office@gab- aygroup.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריק טובול		ארי דניאל פינוי בינוי בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	office@gabaygroup. com

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	עדו דאובר		דאובר אדריכלים 1998 בעמ	תל אביב- יפו	בירון	12	03-5227717		dauber@daub- er-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמטור	יועץ	לואיס בר-ניר		אורבניקס תכנון, כלכלה וסביבה	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102826		louis@urbani cs.co.il
יועץ תחבורה	יועץ	תמר דרייפוס		אמי מתום	תל אביב- יפו	אלון יגאל	א 55	04-8681114		tamar- d@amymeto m-ta.co.il
פיתוח	יועץ	יורם מילר	14900	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123		mbtlv@mbtlv .com
	אגרונים	שיינר נמרוד		אדמה- ייעוץ אגרונומי לעצים בוגרים	עין ורד	הדרים	1	09-9779718		nimrod@ada matrees.com
	שמאי	דניאלה פז ארז	00000000	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700825		office@pazgr oup.co.il
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	
	יועץ אקוסטי	אלכסנדר צוקרמן			אריאל	השקמה	1			zuckerman.al ex@gmail.co m
	יועץ תחבורה	דותן ריגלר-כהן	12363071	אמי-מתום	תל אביב- יפו	אלון יגאל	א 55	03-6363538	03-6363501	
	יועץ סביבתי	גליה שטאנג		E.S.D פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	היצירה	6	09-7733160	09-7733161	
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	נדין שפיץ ביגלמן			רעננה	שפינוזה ברוך	37			ndspitz@gma il.com
	יועץ	רועי שקדי	107047	ש. גלבווע מהנדסים	הרצליה	(1)	3	09-9504021		office@s- gilboa.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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
יח"ד קטנות	יח"ד שבהן שטח בניה כולל של עד 75 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח ממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה, מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית למתחם ע"י פינוי מבני מגורים ובניית בנייני מגורים ומסחר חדשים לצידם של מבני תעסוקה וציבור.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי קרקע חדשים: מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי בנוי, דרך מאושרת, דרך מוצעת והשימושים המותרים בהם.
- ב. קביעת שטחי הבניה למגורים, למסחר, למבנים ומוסדות ציבור ולתעסוקה.
- ג. בניית 700 יח"ד במקום 192 הקיימות.
- ד. קביעת הוראות בנייה בכל יעוד: מספר קומות, חניה, הנחיות בינוי, הנחיות בנוגע לעיצוב האדריכלי ועוד.
- ה. קביעת הוראות נוספות: הוראות בנושא איכות הסביבה, זיקת הנאה, תנאים בהליך הרישוי, הריסת מבנים, ניהול ואחזקת מבנים, וניטור וניהול מי נגר עילי.
- ו. קביעת איחוד וחלוקה.
- ז. קביעת דרך המחברת צפונה את רחוב אילת לרחוב התחיה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4 - 2
מגורים ד'	9 - 6
מבנים ומוסדות ציבור	5, 1
שטח ציבורי פתוח	21, 20, 18, 13 - 11
דרך מאושרת	199, 15
דרך מוצעת	17, 14
דרך משולבת	19
שביל	16
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	15
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	17, 14
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך משולבת	19
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	21, 20, 13 - 11
זיקת הנאה	דרך מאושרת	199
זיקת הנאה	דרך מוצעת	17, 14
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מגורים ג'	4 - 2
זיקת הנאה	מגורים ד'	9 - 6
זיקת הנאה	שביל	16
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	20, 13, 12
חזית מסחרית	מגורים ד'	9 - 6
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	13
מבנה להריסה	דרך מוצעת	17
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	4 - 2
מבנה להריסה	מגורים ד'	9 - 6
מבנה להריסה	שביל	16
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	20
מבנה להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	199, 15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	17, 14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	4 - 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	9 - 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	16
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	21, 20, 13 - 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,261	7.01
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,114	3.45
מגורים ג'	16,818	52.11
מעבר ציבורי	541	1.68
שטח למבנה ציבור	145	0.45
שטח ציבורי פתוח	11,394	35.31
סה"כ	32,273	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,623.09	5.03
דרך מוצעת	1,165.9	3.61
דרך משולבת	665.63	2.06
מבנים ומוסדות ציבור	2,719.96	8.43
מגורים ג'	4,661.54	14.45
מגורים ד'	6,600.36	20.46
שביל	350.22	1.09
שטח ציבורי פתוח	10,863.57	33.68
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,606.48	11.18
סה"כ	32,256.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



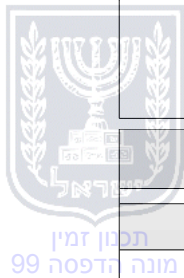
תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים, שטחים טכניים והנדסיים, מרתפי חניה וכן כל שטחי השירות הנחוצים.</p> <p>בקומת הקרקע, במרתף, ובגג יותרו שימושים לשטחים משותפים לרווחת כל הדיירים (שטחי שירות) כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים והנדסיים, חדר אופניים, וכדומה.</p> <p>מחסנים יותרו במרתפים בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>ב. בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> שלושה בניינים טוריים, בני 10 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג. כל המרווח שבין הבניינים או בין החצר הפרטית לבין הבניין ירשם כזיקת הנאה לציבור. לא יותרו קירות/ גדרות המפרידים את השטח בין הבניינים מהשצי"פ או מרחוב אילת. בינוי בקומת הקרקע: <ol style="list-style-type: none"> תותר בניית דירות בקומת הקרקע. דירות בקומת הקרקע תהינה מוגבהות עד מטר ממפלס הכניסה הקובעת. גובה קומת הקרקע 3.8 מ'. תותר הצמדת חצרות פרטיות במרחק שלא יעלה על 3 מ' מצדו האחד של הבניין, כל החצרות הפרטיות באותו בניין יהיו בצד אחד שלו. חצרות פרטיות לא יופנו לרחוב אילת. החצרות תהינה במפלס קרוב למפלס הדירה. מרפסות: <ol style="list-style-type: none"> תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 1.5 מ'. מחסנים במרתפים, בשטח ממוצע של 6 מ"ר ליחיד.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש באזורים המיועדים לגינון יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>השימושים הבאים יחולו:</p> <p>שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מצללות, שילוט, תאורה וקווי תשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תיאסר כל בניה- מעל ומתחת לקרקע, למעט המופיע ברשימת השימושים. למעט מתקנים



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>טכניים ציבוריים תת קרקעיים, כגון: מאגרי מים, חדר טרפו וכו. 2. תותר העברת קווי תשתית מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים. 3. מפלס השצ"פ יהיה מותאם לרחובות המקיפים אותו. המעבר מהרחוב לשצ"פ יהיה רציף וללא הפרעות כגון: מחסומים, גדרות וכדומה. 4. שטחים מרוצפים יהיו לא יותר מ 30% משטח השצ"פ. 5. מתקני תשתיות בתחום השצ"פ יותרו לצרכי השצ"פ בלבד ויהיו תת קרקעיים. 6. במסדרון תשתיות ת"ק כמסומן בתשריט יחולו הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף תשתיות להלן.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים, וכן קווי תשתית מוטמנים.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. רוחב הרחובות, רוחבם והרחבתם יהיה בהתאם לסימון בתשריט. תכנון וביצוע הרחובות יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, שתאושר על ידי רשויות התמרור המוסמכות. 2. יותר מעבר תת קרקעי בין החניונים מצדו המזרחי והחניונים מצדו המערבי של רחוב אילת. המעבר יהיה ברוחב המינימלי הנדרש. המעבר יהיה בעומק של לפחות 1.5 מ', לצורך התקנת תשתיות ציבוריות ונטיעות.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p> <p>4.4</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים, וכן קווי תשתית מוטמנים.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p>	<p>4.4.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. רוחב הרחובות, רוחבם והרחבתם יהיה בהתאם לסימון בתשריט. תכנון וביצוע הרחובות יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, שתאושר על ידי רשויות התמרור המוסמכות. 2. יותר מעבר תת קרקעי בין החניונים מצדו המזרחי והחניונים מצדו המערבי של רחוב אילת. המעבר יהיה ברוחב המינימלי הנדרש. המעבר יהיה בעומק של לפחות 1.5 מ', לצורך התקנת תשתיות ציבוריות ונטיעות.</p>	<p>א</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4.5</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>יותר קו בניין 0 לכיוון שטחים ציבוריים. בחזית הקדמית יש לאפשר, ככל הניתן, כניסה ישירה למבנה הציבור, ולהימנע מתכנון המצריך גדרות. החצרות הפתוחות תהינה בחלקים האחוריים של המגרש.</p>	<p>א</p>

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>תנועה</p> <p>תותר הקמת חניון ציבורי בתת הקרקע לפי ההוראות בטבלה 5.</p>
4.6	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>מעל פני הקרקע:</p> <p>שימושים בשטח הציבורי: תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה, וכן מסחר נלווה.</p> <p>שימושי תעסוקה:</p> <p>תעסוקה, מרפאות, סיעוד, חדרי כושר, תעשייה עתירת ידע לרבות שטחים לרווחת העובדים, מתקני ספורט מקורים או פתוחים, פאבים ומועדונים.</p> <p>שימושים נלווים כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים והנדסיים.</p> <p>מתחת לפני הקרקע:</p> <p>יותר שימושים לחניה, מחסנים למשרדים ולמוסדות הציבור, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה קומת קרקע לא תעלה על 6.95 מ'.</p> <p>ב. גובה קומות התעסוקה לא תעלה על 4 מ'.</p> <p>ג. כניסה לשטחי התעסוקה ולשטחים הציבוריים תהיה מהשטח שבזיקת הנאה.</p> <p>ד. כניסת רכב תהיה דרך מרתפי החניה של תאי שטח 6-9.</p> <p>ה. לא יותרו שימושים רגישים, כגון: גני ילדים, במבנה זה.</p> <p>ו. תינתן גמישות בבינוי המבנה בתכסית ומספר הקומות, תוך שמירה על זכויות הבניה המותרות על פי טבלה 5.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>שטח לא מבונה במגרש יפותח לטובת הציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדיכלי.</p>
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>ישמש הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר רכב חירום בלבד.</p>
4.7.2	הוראות
4.8	מגורים ד'
4.8.1	שימושים
	<p>קומת הקרקע-</p> <p>מסחר- שטחי מסחר קמעונאי לרבות עסקי מזון והסעדה, אחסון, דואר, בנקים, חדרים טכניים, רחבה תפעולית ומערכות טכניות.</p> <p>מגורים- לובי כניסה למבנה המגורים, חדרי מדרגות ומבואות, חדרים לרווחת הדיירים, חדר עגלות, שטחים פתוחים משותפים לגינון.</p>





<p>מגורים ד'</p> <p>חדרים טכניים בקומות ובג הבניין.</p> <p>קומה ראשונה-</p> <p>מגורים- תותר בניית דירות גן על גג קומת המסד.</p> <p>שטחים נלווים למגורים: חדרי מדרגות ומבואות.</p> <p>חדרים לרווחת הדיירים, בריכות שחיה, חדרי כושר.</p> <p>קומות 2-37-</p> <p>יחידות דיור.</p> <p>מרתפים-</p> <p>חניה, חדרי מדרגות ומבואות, חדרים טכניים, חדרי טרנספורמציה ואחסנה לשימוש המגורים והמסחר. מחסנים יותרו במרתפים בלבד.</p>	<p>4.8</p>
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מגורים</p> <p>א. מספר הקומות ויחידות הדיור ע"פ המופיע בטבלה 5</p> <p>ב. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>ג. גרעין המגורים יהיה מופרד מהגרעין לשימוש המסחר.</p> <p>ד. בקומת הקרקע יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים והנדסיים ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים.</p> <p>ה. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>ו. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מקו בניין.</p> <p>ז. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 12 מטר.</p> <p>מסחר</p> <p>א. גובה קומת קרקע מסחרית עד 4.5 מ'. תותר בניית גלריה במסחר בשיעור שלא יעלה על 30% משטח החנות, כחלק מהשטחים המותרים לבניה.</p> <p>ב. המסחר יופנה לרח' אילת ולרחבה בזיקת ההנאה, ויבנה לפי קו הבניין התכלת, כאשר החזית לכיוון רחוב אילת תהייה קולונדה בזיקת הנאה, שעומקה 4 מ' לפחות.</p> <p>ג. המרחב בין החזית המסחרית לבין הרחוב יהיה ללא גדרות/ קירות.</p>	<p>4.8.2</p> <p>א</p>
<p>מרתפים</p> <p>התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש .</p>	<p>ב</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>במפלס הקרקע יישמר שטח פתוח עליו תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב של 22 מ', כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה תהייה במרווח שבין בניין התעסוקה למגדלי המגורים והמסחר. מיקומה הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>בנוסף, תרשם זיקת הנאה ברוחב של לפחות 8 מטר בין בניין 7 לבניין 8. זיקת ההנאה תתחלק באופן שווה בין שני המגרשים.</p>	<p>ג</p>
<p>דרך משולבת</p>	<p>4.9</p>

דרך משולבת	4.9
שימושים	4.9.1
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים, וכן קווי תשתית מוטמנים. עד לביצוע בפועל של הדרך, השימוש הקיים יהיה שימוש מותר.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. רוחב הדרך יהיה בהתאם לסימון בתשריט. תכנון וביצוע יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, שתאושר על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ב. דרך זו תשולב בשצ"פ באופן שישים דגש על בטיחות הולכי רגל, וללא מקומות חניה לאורכה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	22		60	12080	7735		870	3475	1547	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
686	(1)	(1)	(1)	(1)	10	31.5	49	35	14520	9195		1500	3225	1839	2	מגורים ג'	מגורים ג'	
686	(1)	(1)	(1)	(1)	10	31.5	49	41	12495	7770		1500	3225	1554	3	מגורים ג'	מגורים ג'	
700	(1)	(1)	(1)	(1)	10	31.5	50	50	11085	6360		1500	3225	1272	4	מגורים ג'	מגורים ג'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	22		60	5625	5610		560	2250	1122	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
1932	(1)	(1)	(1)	(1)	37	120	138		27160	(2) 7020		6500	13640	1404	6	מגורים ד'	מגורים ד'	
						7			430			100	330	1404	6	מסחר	מגורים ד'	
								50	27590	7020		6600	13970	1404	6	<סך הכל>	מגורים ד'	
1932	(1)	(1)	(1)	(1)	37	120	138		28560	(2) 8860		6500	13200	1772	7	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(1)	(1)	(1)	(1)		7			1470			370	1100	1772	7	מסחר	מגורים ד'	
								40	30030	8860		6870	14300	1772	7	<סך הכל>	מגורים ד'	
1932	(1)	(1)	(1)	(1)	37	120	138		28885	8885		6500	13500	1777	8	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(1)	(1)	(1)	(1)		7			1470			370	1100	1777	8	מסחר	מגורים ד'	
								40	30355	8885		6870	14600	1777	8	<סך הכל>	מגורים ד'	
1932	(3)	(3)	(3)	(3)	37	120	138		27755	(2) 8270		6500	12985	1654	9	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(3)	(3)	(3)	(3)		7			430			100	330	1654	9	מסחר	מגורים ד'	
								50	28185	8270		6600	13315	1654	9	<סך הכל>	מגורים ד'	
	(1)	(1)	(1)	(1)					2600			600	(4) 2000	3610	10	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(5)	(1)	(1)	11				26620	18050		1970	6600	3610	10	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

מ"ר פסו- לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
							60	29220	18050		2570	8600	3610	10	<סך הכל>	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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. תותר בניית קומה טכנית נוספת במידת הצורך.
- ב. בכל תאי השטח המיועדים לבינוי תותר בניית עד 5 מרתפי חניה.
- ג. מרפסות: 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. סגירתן וצירופן לשטח הדירות ושימוש בשטחן לכל מטרה אחרת, יהוו סטייה ניכרת להוראות התכנית.
- ד. לא תתאפשר המרת שטחי מבנים ומוסדות ציבור לכל שימוש אחר.
- ה. תותר בניית מרפסות קונזוליות, גגון כניסה, פרגולות וכו מעבר לשטח התכסית המותר.
- ו. 20% מסך כל הדירות (140 יח"ד) יהיו דירות קטנות של 75 מ"ר (כולל ממ"ד).
- ז. לא תותר המרה משטחי תעסוקה ומסחר למגורים.
- ח. מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג, ובתאי שטח 6-9 גם קומה טכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי בניין לפי המסומן בתשריט.
- (2) שטחי השירות מתחת לקרקע ישמשו את כל השימושים בתא שטח זה.
- (3) קו בנין לפי המסומן בתשריט.
- (4) מתוכם יותרו עד 300 מ"ר שטח מסחרי נלווה.
- (5) קווי הבניין העילי והתת קרקעי לכיוון דרך 20 יהיה מ' 45 מ' מציר האיילון ולא פחות מ' 5 מ' מגבול זכות הדרך, הגבוה ביניהם..



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

6. הוראות נוספות



<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>א. התייחסות לחזית החמישית- יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והציבור הנצפים מהמגדלים. ב. לכל השטחים הפתוחים, הגינות הפנימיות, הלובי וחלונות הראווה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת הרחוב. ג. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל השטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר במרחב הציבורי הגובל.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 זיקת הנאה</p> <p>א. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, יתאפשר מעבר חופשי ורציף בכל שעות היממה. ב. שטחים אלו יפותחו ברצף מפלסי עם השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, ללא גידור או מכשולים אחרים. ג. תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בכל מרתפי החניה וברמפות המובילות אליהם.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>א. תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:1, התקן לשימושים אחרים יהיה לפי התקן התקף ויהיה תקן מקסימלי. ב. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למגורים ובין החניות שאינן מיועדות למגורים. ג. מרתפי החניה יהיו משותפים למספר תאי שטח. ד. כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו בתת הקרקע, ובכלל זה עבור רכב תפעולי. קומת החניון 1- תהיה בגובה שיאפשר כניסת כלי רכב תפעוליים. ה. תותר הצמדת חניות לדירות המגורים, ולא תותר הצמדת חניות למסחר ולתעסוקה. ו. שבילי האופניים יתוכננו בהתאם לתכנית 'האופנידן'. ז. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. במקרה בו הגישה לחניות האופניים היא באמצעות המעלית, המעלית צריכה להיות במימדים המאפשרים מצב בו שני גלגלי האופניים על רצפת המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה ע"פ התקן המחייב בעת מתן היתר הבניה. ניתן למקם את חניות האופניים למגורים גם בתוך המחסנים הפרטיים. ח. רמפות הכניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקידמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות בתחילת הרמפות. יותרו רמפות זמניות. ט. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים- לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה, ויהיה תקן מינימלי. י. בחניונים תתאפשר התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי. י"א. בשום שלב לא תותר נגישות ישירה מרצועת דרך מס' 20 אל תאי השטח הגובלים בה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ תקן 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה), ותקן 5282 דרגה B- דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>בשל הקרבה לנתיבי איילון יש לתכנן פתחי כניסת אוויר למערכות אוורור רק בצד המרוחק</p>	<p>6.5</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>מנתיבי איילון.</p>	
<p>ביוב וניקוז</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. הוועדה 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 ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. מתכנן הבניין יתכנן פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי, שיאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית בת-ים.</p> <p>ה. לא יתווספו מוצאי ניקוז חדשים, מעבר לניקוזים העירוניים הקיימים, אל תעלת האילון.</p> <p>ו. תכנון פיתוח הדופן המזרחי של התכנית יעשה באופן שימנע גלישות נגר בילתי מבוקרות אל נתיבי איילון.</p> <p>ז. תכנון מרתפים יעשה בהתייחס למניעת הצפות ומיגון, ובהתאם להוראות תמא/ 1.</p>	<p>6.6</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. בתחום המגרשים הבנויים תשמר תכסית פנויה להשהייה וחלחול של מי נגר בהיקף של יקטן מ 15% משטחם. ככל הניתן שטחים אלו ימוקמו בחזית המגרשים אל הרחוב, על מנת לאפשר נטיעת עצים, ו/או במיקום המתאים ביותר לחלחול. תותר התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת קרקע כפתרונות ניהול נגר, אך לא כחלופה לשמירה על תכסית פנויה.</p> <p>ב. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, תוגש תכנית פיתוח הנדסית- סביבתית מפורטת לניהול נגר לכל המתחם. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאות מתחומי התכנית. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח התכנית יעמוד על לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1: 50 שנים. תקופת החזרה להצפת מבנים וחניונים ולסיכון חיי אדם תהיה 1: 100 שנים ומעלה. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>ג. פתרונות ניהול הנגר יכללו בתחומי המגרשים בין השאר מתקני חלחול והחדרה לצורך העשרת מי התהום.</p> <p>ד. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ה. פתרונות להחדרת מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה.</p> <p>ו. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם לצורך החדרתם לתת הקרקע. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר מים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקי נחל וכדומה.</p> <p>ז. בתכנון דרכים, חניות ורחבות חניה ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. באיי תנועה תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. 2. חניות בשולי הכבישים ורחבות כיבוי אש: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות-מחוררות או עם רווחים מבניים. ח. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט. 	<p>6.7</p>



<p>6.8 אקוסטיקה</p>	<p>6.8</p>
<p>התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים. במידה וידרש מיגון אקוסטי הוא יבנה על חשבון היזם. יש לעמוד במפלסי הרעש שהוגדרו במסמך האקוסטי המצורף לתכנית זו.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח, בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.11 תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ב. חשמל 1. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע וללא הקטנת תכסית פנויה מותרת, על ובתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). 3. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה. 4. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות. 5. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתיאום עם חברת החשמל. ג. ברחוב אילת תישמר זיקת הנאה למעבר תשתיות. ד. בתחום התוכנית עובר תוואי קו ביוב ראשי של "איגודן". סביב הקו, במרחק 5 מ' מכל צד יוגדר מסדרון תשתיות ת"ק כמסומן בתשריט. בתחום המסדרון יחולו המגבלות הבאות: 1. לא תותר כל בניה, מעל ומתחת לקרקע, למעט פעולות בניה הקשורות במישרין לקו הביוב. 2. כל עבודת פיתוח ותשתיות תותנה בתיאום עם חברת "איגודן" ובאישורה מראש. 3. תובטח אפשרות גישה חופשית לחברת "איגודן" לטובת תחזוקת הקו הקיים, החלפתו או התקנת קו חדש במקביל לו. 4. שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון: שטחי גינון, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות), אך לא יותר להקים חניות או מיסעות מעל שוחות הביוב. 5. תכנון חפירה ודיפון למגרשים הסמוכים לקו איגודן יתואמו מראש עם איגודן לפני מתן היתר בניה. 6. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן, ברדיוס מגן של 5 מטר מכל צד של דופן הקו. 7. אין לסלק מי תהום לקווי ביוב עירוניים ו/או לקווי איגודן, אלא בכפוף להסכמה מיוחדת של רשות המים ואיגודן ועמידה בקריטריונים המותרים להזרמה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

<p>6.12 הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה, כמסומן בתשריט.</p>	
<p>6.13 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.13</p>
<p>פינוי אשפה :</p> <p>א. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור. מתקני אצירת האשפה יאושרו על ידי מחלקת תברואה של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנון חדרי האשפה יבטיח אפשרות להפרדת פסולת לשני זרמים שונים וע"פ הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א, ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה ע"פ הצורך.</p> <p>ד. כלל חצרות המשק ופתרונות האשפה יהיו בתת קרקע.</p> <p>ה. עוגני קרקע בתחום קווי הבניין לכיוון דרך נתיבי איילון יהיו עוגנים פולימריים זמניים.</p> <p>ו. לא תבוצע כל עבודה בתחום זכות דרך נתיבי איילון, ולא תותר החדרת עוגנים מכל סוג.</p>	
<p>6.14 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.14</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון הכלולה במסמכי התכנית.</p> <p>2. השטחים הבנויים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית בת-ים.</p> <p>3. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</p>	
<p>6.15 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.15</p>
<p>מתן היתר בניה ע"פ תכנית זו, יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה ע"פ חוק :</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לשטח התכנית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה במתחם המזרחי (תאי שטח 10-6) יהיה חובת נטיעות מאסיביות במרווח האחורי, לאורך נתיבי איילון.</p> <p>ג. תנאי להיתר הבנייה הראשון בתחום התכנית: מסירת תא שטח 1 כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה ו/או לעבודות פיתוח המשנות את פני הגן יהיה אישור תיק תיעוד מפורט והבטחת הערכים הראויים לשימור הגן, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. סביבה :</p> <p>1. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>3. אישור נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז משולב בתכנית הפיתוח בהתאם להוראות סעיף 6.7. התכנון יתייחס גם לחתך הקרקע ולמרתפים, ויפרט פתרונות איטום וביסוס.</p> <p>ו. תנועה וחניה: הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור רשויות התמרון.</p> <p>ז. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.10.</p> <p>ח. תוקם חברת ניהול.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.16
<p>ט. תשתיות:</p> <p>1. הגשת תכנית הנחה לכלל התשתיות, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות וכמפורט בסעיף 6.11.</p> <p>2. אישור תאגיד המים לפתרונות המים והביוב.</p> <p>י. חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 מ"ק ידרש אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי 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, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>י"א. תכנית התארגנות:</p> <p>הגשת תכנית התארגנות אתר</p> <p>י"ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>י"ג. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחום התכנית ובסמוך לה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ט"ו. אישור משרד הבטחון.</p> <p>ט"ז. תנאי למתן היתר בניה למבנה התעסוקה המזרחי (תא שטח 10) יהיה ביצוע מודל פיזור מזהמים שיקבע את התנאים הנדרשים להבטחת איכות האוויר בבניין, באישור המשרד להגנת אוויר או מי מטעמו.</p> <p>י"ז. מניעת רעש ורעידות בשלב ההקמה- יוכן נספח אקוסטי לשלב חפירה והקמת המרתפים. יש לבחון בין היתר רעידות ומצלול גוף לדירות בסמוך.</p>	

אדריכלות	6.17
<p>תכנית עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות כניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקני ניהול נגר, מצללות, מערכות מיזוג אוויר, מסתורי כביסה, גגות, הצבת קולטי שמש, קירוי חזיתות מסחריות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, ע"פ דרישת מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>2. תתייחס לנושאי בניה ירוקה, ולנושאים הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מי נגר, פינוי וטיפול בפסולת, עודפי חפירה ומילוי, אקוסטיקה, תאורה טבעית, ניהול ושימור אנרגיה, אוורור, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו.</p> <p>3. תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.9.</p> <p>4. תכלול הנחיות לפיתוח השטח בצפון ובמערב התכנית, ותאושר ע"י ועדת השימור העירונית.</p> <p>5. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, עומק האדמה הגננית לא יפחת מ-1.5 מ'. מפלס האדמה הגננית לא יבלוט ממפלס הסביבה הסמוכה לו.</p> <p>6. תתייחס לנושא הגדרות והפרדה המפלסית, המסומנת בנספח הבינוי בתאי שטח 2-4.</p>	



אדריכלות	6.17
<p>7. תתייחס לנושא תנועה וחניה כמפורט בסעיף 6.17 ס"ק ג' להלן.</p> <p>8. פריסת התשתיות, היקף ומיקום הנטיעות בהתאם למדיניות הועדה המחוזית.</p> <p>9. פיתוח הרחובות, שטחי הציבור הפתוחים והבנויים.</p> <p>10. הבינוי של תא השטח 10, בהתייחסות בין היתר להיבטים סביבתיים הנובעים מהקרבה לנתיבי אילון, ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות במבנה נפרד. ככל שהשטחים הציבוריים הבנויים יבנו במבנה מעורב שימושים עם התעסוקה, תהיה העדפה למקמם בקומות הקרקע ו/או בקומות הראשונות, עם כניסה נפרדת.</p> <p>11. המיקום המדויק של מעבר הולכי הרגל בין רחוב אילת למגרש התעסוקה.</p> <p>12. הצורך במיגון אקוסטי מרעש הנוצר בדרך נתיבי אילון.</p> <p>13. תתייחס לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, בכפוף לכל דין.</p> <p>14. תכנון מערכות האוורור, שיכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכת הסקה ומערכות חירום. הדרישות שיועלו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>15. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניינים שיוקמו מבחינת הצללות ומבחינת משטר הרוחות מסביבם ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושאים אלה. הדרישות שיועלו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>16. תכנון תנועה מפורט שיתייחס לחניונים התת-קרקעיים, למערך הדרכים בתכנית ולדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.</p> <p>17. תקבע חלוקת יח"ד קטנות בין תאי השטח במתחם, כך שסה"כ יהיו לפחות 20% דירות קטנות בתכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 7 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה לבניין הראשון, תפקע תכנית זו ותחול התכנית שהייתה תקפה טרם אישור תכנית זו. הוועדה המחוזית תוכל להאריך מועד זה ב-7 שנים נוספות.