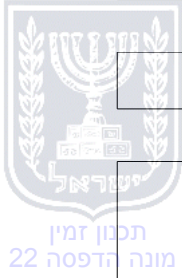


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0849034

בי/589/מק/1 - יוספטל 55 - איחוד וחלוקה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

על שטח התכנית חלה תכנית מאושרת - תכנית מס' 502-0361071 - בי/589/ - יוספטל 55.
לפי התכנית המאושרת, טרם הגשת היתר בנייה יש לאשר תכנית איחוד וחלוקה במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בי/589/מק/1 - יוספטל 55 - איחוד וחלוקה

מספר התכנית 502-0849034

1.2 שטח התכנית 2.581 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	176506
קואורדינאטה Y	658242

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת מצפון לשד' יוספטל, גובלת ממזרח ברח' החשמונאים ובמערב בשד' בר אילן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	בר אילן	בת ים
	7	בר אילן	בת ים
	72	החשמונאים	בת ים
	70	החשמונאים	בת ים
	53	שד יוספטל גיורא	בת ים
	55	שד יוספטל גיורא	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7155	מוסדר	חלק	161-164	

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
502-0361071	2, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



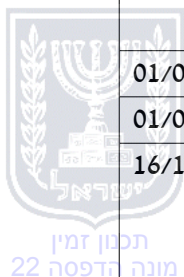
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



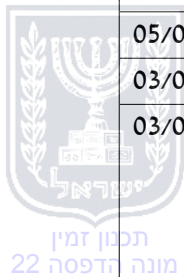
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	מים	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
בי / 2 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 2 / א. הוראות תכנית בי / 2 / א תחולנה על תכנית זו.	1738	2189		15/07/1971
בי / 328	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 328. הוראות תכנית בי / 328 תחולנה על תכנית זו.	3248	3352		15/09/1985
בי / 328 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 328 / א. הוראות תכנית בי / 328 / א תחולנה על תכנית זו.	3807	165		25/10/1990
בי / 328 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 328 / ב. הוראות תכנית בי / 328 / ב תחולנה על תכנית זו.	4197	2496		03/03/1994
בי / 339	שינוי		3528	856		01/03/1988
בי / 403	שינוי		4967	1850		01/03/2001
בי / 403 / 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 403 / 1. הוראות תכנית בי / 403 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5237	339		16/11/2003
בי / 430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 430. הוראות תכנית בי / 430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043		31/12/2000
בי / 430 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	5490	1590		05/02/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית בי/430 א. הוראות תכנית בי/430 א תחולנה על תכנית זו.				
בי/538	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/538 ממשיכות לחול.	6686	1046		04/11/2013
502-0361071	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0361071 ממשיכות לחול.	8638	3046		14/01/2020
בי/28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/28 ממשיכות לחול.	0			26/11/1953
בי/28 א	שינוי		1530			05/06/1969
בי/32	שינוי		0			03/02/1955
בי/377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/377. הוראות תכנית בי/377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365		03/07/1997
בי/מק/497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/ 497. הוראות תכנית בי/מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044		13/01/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענת אילון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ענת אילון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח איחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה	10: 46 20/06/2023	דני טרשנסקי	20/06/2023			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז - מילולי	05: 59 30/03/2022	שמעון צוק	29/03/2022	17		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים - חוברת	10: 29 22/09/2020	שבתאי גונן	22/09/2020			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	21: 49 01/06/2023	ענת אילון	10/04/2023		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז - תכנית	06: 00 30/03/2022	שמעון צוק	29/03/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים - תכנית	10: 28 22/09/2020	שבתאי גונן	22/09/2020		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	05: 59 30/03/2022	ענת אילון	29/03/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם ללום (1)	43481	עו"ד אברהם ללום ושות'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-7522722	03-7522755	avraham@l alumlaw.co. il
	פרטי			אופק שלי יזמות בע"מ	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף	201	08-9931840	08-9413359	yair@ofeks hely.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד אברהם ללום הוא נציג בעלי עניין בקרקע.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת אילון		ענת אילון אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	18	03-5607780		anat@archite chteam.com
מודד	מודד	יאיר איזובצקי	542		חמד	(1)	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(2)		09-7493123	09-7496374	gonen.main @gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דני טרשנסקי	360		תל אביב- יפו	(3)		03-6961250	03-6961259	dani@ktap.co .il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (4)	10	03-5739754		office@hydrology.co.il

(1) כתובת: מושב חמד 125.

(2) כתובת: ת.ד. 44864.

(3) כתובת: נמל תל אביב.

(4) כתובת: ת"ד 64 קירית אונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
קומות מסד	4 הקומות הראשונות הכוללות שימוש מעורב של תעסוקה / מסחר / מגורים / שטחים לשימוש הציבור ומחברות בין המבנים.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה במתחם, בהתאם לנדרש בתכנית המאושרת, וכך שינוי בהערות בינוי לטובת שיפור הבינוי המוצע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל בעלים במתחם לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת 2 קומות עבור תעסוקה ללא הגדלת זכויות הבנייה ובלי לחרוג מהגובה בתכנית המאושרת (תכנית מס' 502-0361071 - בי/589/ - יוספטל 55) עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי בהוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי גובה ומספר קומות המגדל עפ"י סעיף 62א(א)(4).
5. שינוי בקו בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מגורים מסחר ותעסוקה	1	זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
		זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	2
		רצועת מתע"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	95	3.68
מגורים מסחר ותעסוקה	2,486	96.32
סה"כ	2,581	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	95.23	3.67
מגורים מסחר ותעסוקה	2,499.47	96.33
סה"כ	2,594.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה וכן רצועת המתע"ן לפי תמ"מ/ 5 / 1 : הקמת מסילות המיועדות לרכבת קלה, מעבר מערכת הזנה חשמלית וכן תחנות רכבת במפלס הקרקע ובהתאם לתכליות המותרות בתחום רצועת המסילה.</p> <p>1. המסילה, הסוללה או המחפורת, השוליים, תעלות ניקוז, מפגשי המסילה עם דרך, בין שהם חד מפלסיים ובין שהם רב מפלסיים, מעברים, גשרים, מנהרות, הסתעפויות, תחנות וכל מבנה הנדסי אחר הקשור למסילה.</p> <p>2. מקנים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>3. מתקנים ואמצעים המיועדים להפחתת מפגעים בטיחותיים וכל מתקן ואמצעי הדרושים להקמת ולהפעלת הרכבת לרבות מערכות תשתית המלוות את המסילות.</p> <p>4. דרכים ומתקני תשתית, בהתייעצות עם הרשות המוסמכת.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים, תעסוקה משרדים ומסחר, שטח מבונה למוסדות ציבור, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>4.2.1.1 מסחר</p> <p>בשטחי המסחר יותר מסחרי קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה, בתי קפה, מסעדות, מועדון כושר, בריאות וספא, ברכת שחיה. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע, בקומת המסד, בגג קומות המסד ובקומת המרתף הראשונה.</p> <p>4.2.1.2 תעסוקה</p> <p>בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשיה עתירת ידע, מרפאות, מוסדות חינוך וכדומה. שימושי התעסוקה יהיו בקומת הקרקע, בקומות המסד ובגג קומות המסד, ו/או באגף נפרד, לפי החלופה שתבחר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4.2.1.3</p> <p>ניתן יהיה להמיר עד מחצית משטחי התעסוקה לטובת מתקנים ושירותי מלונאות כולל מתקנים נלווים לבית מלון, כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתיפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות באישור הועדה המקומית. במידה ושטחי תעסוקה יומרו לשטחים למלונאות, שטחי המלונאות יוקמו בכפוף לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p> <p>4.2.1.4 מגורים</p> <p>דירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכה/בריכה מקורה.</p> <p>ותור הקמת מחסנים לדיירים [בשטח ממוצע של כ 6 מ"ר ליחידת דיור] בתת הקרקע בלבד.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>4.2.1.5 שטחים לצרכי ציבור :</p> <p>חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש בגג קומות המסד.</p> <p>השימושים הציבוריים יהיו ככל הניתן בקומת הקרקע, ו/או בקומות המסד ובגג קומות המסד. מיקום סופי יקבע בקומות אלו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4.2.1.6 בקומות הגג של קומות המסד, יותרו שימושים למסחר, תעסוקה, ולרווחת הדיירים ולבריכה מקורה וכן שטחים פתוחים שיותר שישמשו כחלק מהשטחים המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>4.2.1.7 מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים למסחר, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים והתעסוקה, חדר אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים ומתקני ניהול נגר. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p>	
	4.2.2
	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בינוי ו/או פיתוח :</p> <p>א. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות.</p> <p>ב. פינוי אשפה וחנייה תפעולית יותרו בתת הקרקע ובקומת הקרקע. במידה ופינוי אשפה וחנייה תפעולית יהיו בקומת הקרקע, חצר המשק תהיה מקורה וסגורה בקירות ככל הניתן, ותהווה חלק מהמבנה בקומת הקרקע.</p> <p>ג. במסגרת הגובה הכפול של קומת הקרקע ניתן יהיה לבנות גלריה למסחר. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.</p> <p>ד. תותר הבלטת קומות המשרדים לקירוי קומת המסחר עד לקו בניין העילי.</p> <p>ה. ביצוע מרתפי החניה ישמור על עומק קרקע עבור תשתיות ציבוריות מעליו.</p> <p>ו. רוחב המדרכה הרציף יהיה 1.5 מטרים, מתוכם 3 מ' לפחות בזכות הדרך לטובת רצועת הולכי רגל ולרצף נטיעות עצי צל.</p> <p>ז. לאורך גבול המגרש יהיה רצף נטיעות עצי צל. עומק האדמה הרציף לנטיעות יהיה 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ח. תותר הורדת עמודים קונסטרוקטיבים בתחום זיקת ההנאה. יישמר רוחב רצועת הליכה נקיה ברוחב מינימאלי של 3 מ' מגבול התכנית, הכולל אופציה לשביל אופניים.</p> <p>ט. במידה ויתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) יתווספו עד 12 מ"ר לדירה. ובלבד שתוספת השטח לא תעלה על 500 מ"ר לסך התכנית.</p> <p>2. קווי בניין -</p> <p>קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. המרחק מהמגדל לבניינים הגובלים וכן בין הבניינים המוצעים בתכנית לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>3. חזית מסחרית -</p> <p>תחויב חזית מסחרית ברוחב יוספטל. החזית תהיה חזית רציפה ופעילה עם חלונות ראווה.</p> <p>4. גובה הבנייה -</p> <p>א. גובה מרבי לקומות המגורים הטיפוסיות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.</p> <p>ב. גובה מרבי לקומות התעסוקה הטיפוסיות לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגורים מסחר ותעסוקה

ג. גובה קומות המסחר לא יעלה על 9.5 מ' [כולל גלריות]

5. מרתפים

תכסית המרתפים תהיה בהתאם לאמור בתמ"א/1: "יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים."

ככל הניתן שטחי החלחול שישארו פנויים יתוכננו ככאלה בחזית המגרש לרחוב על מנת לאפשר נטיעת עצים במגרש וטיפול במי הנגר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכסית גבוהה מ-85% בכפוף לחוות דעתו של מה"ע, במקרים בהם קיימת בעיה תכנונית/הנדסית/פיזית. במקרה זה הגדלת התכסית תתאפשר תוך הבטחת פתרונות לטיפול, או החדרת מי נגר עילי בהתאם למסמך מדיניות טיפול במי נגר של עיריית בת ים.

6. המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.

7. שטחים לצרכי ציבור:

א. יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה, בקומת המסד ובהתאם לצורכי העירייה. התכנון הסופי ומיקום השטחים לצרכי ציבור ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ככל הניתן.

ב. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע, ככל הניתן, בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים, אך לא יחרוג מהנקבע בסעיף 5.

ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו, ככל הניתן ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי, במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה ככלל הניתן בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

ד. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.

ה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים ככל הניתן ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופניו אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

ו. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים.

ז. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.

ח. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי ככל הניתן.

ט. התכנית העיצוב האדריכלי תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.

י. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.

יא. התכנית העיצוב האדריכלי תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח



תכנון זמין
מונה תדפיס 22



תכנון זמין
מונה תדפיס 22



תכנון זמין
מונה תדפיס 22

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ב. בתחום זיקת הנאה בפינת הרחובות יוספטל ובר אילן יוקצה שטח לכיכר עירונית.</p> <p>א. בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל ברוחב כמפורט בתשריט. גובה קירוי זיקת הנאה לא יפחת מ-3.5 מ' מינימום לאורך רח' יוספטל כסומן בתשריט. מיקומו הסופי והמפורט ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בעת הגשת היתר הבנייה.</p>	ב



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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
																מגורים מסחר ותעסוקה	
(5) 1.5	4	5	5		(4) 35	(3) 139	(2) 120					225	750	2486	1	מבנים ומוסדות ציבור	
(5) 1.5	4	5	5									7322	13340 (1)	2486	1	מגורים מסחר ותעסוקה	
(5) 1.5	4	5	5									208	1100	2486	1	מסחר ותעסוקה	
(5) 1.5	4	(9) 5	(9) 5		(8) 12							(7) 1600	(6) 4000	2486	1	מגורים מסחר ותעסוקה	
(5) 1.5	4	5	5	(12) 6	(4) 35	(3) 139	(2) 120	75) 15000 (11) 9355 (10	19190	2486	1	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

(1) קוי בנין: כמו שמופיע בתשריט.

(2) יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים ובין השטחים שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת ולהפך.

(3) יותר להמיר שטחים עיקריים לתעסוקה לשטחים עיקריים למסחר ולהפך. וכן יותר להמיר שטחי שירות לתעסוקה לשטחי שירות למסחר ולהפך. בכל מקרה תחויב חזית מסחרית לרח' יוספטל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 1440 מ"ר למרפסות, 500 מ"ר לשימושים לרווחת דיירים (מועדון דיירים, חדר כושר' בריכה מקורה וכיו"ב). שימוש בשטחים לרווחת הדיירים ושימוש בשטחי המרפסות שלא למטרות אלו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור (ללא מרפסת) יהיה 95 מ"ר. במידה ויתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) יתווספו עד 12 מ"ר לדירה. ובלבד שתוספת השטח

לא תעלה על 500 מ"ר לסך התכנית.

(2) 120 יחידות דיור, 20% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד (ללא מרפסת).

(3) 139 מ' מממפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים. לא כולל אנטנה.

(4) 35 קומות כוללות: קומת מסחר + גלריה שתייהן ביחד בגובה מרבי של עד 9.5 מ', + קומות משרדים בגובה עד 4.5 מ' + קומות מגורים בגובה עד 3.80 מ' כל קומה + קומה טכנית במידה ותידרש.

(5) בהתאם לתשריט.

(6) ניתן להמיר מחצית משטחי התעסוקה העיקריים לשטחים עיקריים למלונאות. מספר יחידות למלונאות 54.

(7) ניתן להמיר מחצית משטחי השרות לתעסוקה לשטחי שרות למלונאות.

(8) 12 קומות כוללות: קומת מסחר + גלריה + עד 11 קומות משרדים בגובה עד 4.5 מ' + קומה טכנית, במידה ותידרשנה.

(9) א. 5 מ' בקומת הקרקע ב. 3 מ' למרפסות.

(10) כולל שטח ללוביים.

(11) שטחי השירות כוללים את סך שטחי השירות לכל השימושים בתא שטח 1.

(12) יותרו 6 קומות מרתפים לכל השימושים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

6.1.2 ניהול מי נגר :

א. תכנית המרתפים תהיה בהתאם לאמור בתמ"א/1: "יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים."

ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.

ג. השטחים המיועדים לניהול מי נגר יהיו מגוננים ויתוכננו באופן חדיר למים. אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.

ד. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום התכנית.

ה. מערכות ניהול מי נגר וניקוז יתוכננו להסתברות לאירוע גשם שעתי בהסתברות של 1:100 / 1:50 שנים, ובהתאם להמלצות נספח הניקוז.

ו. גלישת עודפים מהמגרש אל מערכת הניקוז העירונית תתוכנן רק לאירוע גשם שעתי בהסתברות נמוכה מ 1:50 שנים.

ז. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק ו/ או הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון החדרה/ קדיחה מעת רשות המים בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.

ח. מערכות הניקוז יתוכננו, ככל האפשר, בהתחשבות בטופוגרפיה ובהתאם לשיפועי האתר.

ט. ככל שהתכנון ההנדסי המפורט ימליץ על מאגרי השהייה, אלה יתוכננו בהתאם להנחיות נספח ניהול הנגר לנפח תפעולי מינימאלי של כ-40 מ"ק ומהם יוחדר הנגר אל תת הקרקע.

י. מרחק מאגרי השהייה ו/ או קידוחי ההחדרה מהמבנים והמרתפים יקבע בהתייעצות עם יועץ קרקע, קונסטרוקטור ויועץ איטום.

יא. החדרה בקידוח תחל לפחות 4 מ' מתחת לבסיס המרתפים.

יב. רום גלישת עודפים של מאגרי השהייה וקידוחי ההחדרה יקבעו בהתאם לרום ה-0.0 של המבנים.

יג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.

יד. בקשה להיתר בניה תכלול אמצעים וכללים לתחזוקת מתקני ניהול הנגר, בכלל זה מערכת לוויסות ולסינון למים המוחדרים, ניקוי המתקנים וכן את האחראים לבקרת המתקנים.

6.1.3 פינוי אשפה

א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון או בקומת הקרקע.

ב. כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית אחורית בחצר משק סגורה ומסודרת, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.

ג. בבניינים בהם 40 יח"ד ומעלה- תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.

ד. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחת האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מיכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים

איכות הסביבה	6.1
<p>וכדומה.</p> <p>ד. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>6.1.4 טיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>6.1.5 פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</p> <p>א. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>6.1.6. שפכים</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	

איכות הסביבה	6.2
<p>אורור חניונים :</p> <p>א. עדיפות ראשונה לתכנון אורור החניונים היא העלאת פירי האורור 2 מ' מעל גג עליון ככל הניתן.</p> <p>לחלופין תותר פתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל</p> <p>ב. מתקני האורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון בקומות המגורים.</p> <p>6.1.8 בנייה ירוקה :</p> <p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>ב. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) -2 כוכבים ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.</p> <p>6.1.9 אקוסטיקה :</p> <p>א. מערכות אלקטרומכניות כגון מערכות מיזוג, אורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>ב. בסמיכות לכבישים הבאים: כביש 20, הקוממיות, בסמיכות לתחנות קו אדום רק"ל התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p> <p>6.10 איכות אוויר :</p> <p>א. ארובת מינדוף משטחי ההסעדה תעלה לגובה 2 מ' מעל גג עליון, בכפוף לתכנית עיצוב</p>	



6.2	איכות הסביבה
	<p>אדריכלי.</p> <p>ב. פליטת אגוז גנרטור יעלה לגג עליון, ככל הניתן ובכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>6.11 צמצום תופעת אי החום העירוני :</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמין גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>6.12 חשיפה לקרינה בתדרי רדיו :</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>6.13 תשתיות לטעינת רכב חשמלי :</p> <p>תחייב הקמת מערכת תשתיות בחניונים שיאפשרו הטענת רכבים חשמליים.</p>



6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. קומת הקרקע המסחרית תפנה לרח' יוספטל ושד' בר אילן.</p> <p>2. קומת הגג של קומות המסד תכלול בין היתר, שטח לגינון ו/או בריכת שחיה לרווחת המגורים. תותר הקמת בריכה מקורה.</p> <p>3. לצורך קבלת בית גידול עבור הגינון ו/או עומק לבריכה ניתן יהיה להגביה את קומת המשרדים שמתחתיה עד לגובה 5.5 מ' ברוטו.</p> <p>4. התייחסות לחזית חמישית - יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.</p> <p>5. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי מונומנטליות או בטיחות.</p> <p>6. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p> <p>7. תכנון שבילי האופניים (במידת הצורך) יתבצע בתוך הקו הכחול של התכנית ובתיאום מול צוות התכנון של הקו האדום.</p>



6.4	סביבה ונוף
	<p>1. יש לקבל את אישור פקיד היערות לעת תכנית העיצוב האדריכלי. ככל הניתן יש לנסות לשמר את העצים הקיימים בשטח זיקת ההנאה.</p> <p>2. תנאי היתר בניה יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בערך החילופי כפי שיקבע פקיד היערות, לאורך הרחובות יוספטל, בר אילן והחשמונאים .</p> <p>3. הנחיות לנטיעת עצים יהיו בהתאם למדיניות המחוזית לנטיעות והגנה על עצים.</p> <p>4. סוגי העצים ייקבעו ע"י מחלקת גנים ונוף.</p>

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>: מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק :</p> <p>א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.</p> <p>6.5.2 : סביבה :</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p>

תנאים בהליך הרישוי

ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור הוועדה המקומית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור הוועדה המקומית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים ותקבל אישור הוועדה המקומית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ה. אישור הוועדה המקומית על תכנון הנדסי מפורט לניהול מי נגר עילי בהתאם להנחיות סעיף 6.1.2. הנספח יפרט גם שיטות ונהלי תחזוקה והפעלת המתקנים.

6.5.3 תנועה וחניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.

6.5.4 תכנית עיצוב ופיתוח:

א. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.

ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים הוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצא"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

ג. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.1.3, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.1.2.

6.5.5 תכנית אתר התארגנות:

תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.

6.5.6 עצים בוגרים:

הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה

6.5.7 חשמל: קבלת חוות דעת מהחברה המספקת חשמל לעניין:

א. שילוב חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג בבנייה המתוכננת.

ב. פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבנייה המתוכננת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22






תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>ג. הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.5.8 גז טבעי: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, ככל שיהיה, בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6.5.9 נ.ת.ע.: א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת נתי"ע. ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם חברת נתי"ע, בשלב תכנון ההיתר. ג. הקמת עוגנים זמניים פולימריים בתחום רצועת המסילה ברחוב יוספטל תותר במסגרת הסכם עם חברת נתי"ע.</p> <p>6.5.10: לכלל הבנייה בשטח התכנית יצא היתר אחד בלבד.</p> <p>6.5.11: תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>6.5.12: קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>6.5.13: אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.</p> <p>6.5.14: 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>6.5.15: פרוק ופינוי אסבסט - הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.</p>	
דרכים וחניות	6.6
<p>א. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למגורים לבין החניות לשימושים אחרים.</p> <p>ב. תקן החניה לרכב לשימושים שאינם מגורים יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה, ויהיה תקן מירבי. במידה ועד למתן היתר הבנייה יאושר ע"י הוועדה המקומית בת ים תקן חניה מופחת מהתקן הארצי, ייקבעו מקומות החנייה לפי התקן המופחת. לשימוש מגורים יוקצה 0.6 מקום חניה לכל יחידת דיור. בכל מקרה החניה תינתן בשישה מפלסים לכל היותר.</p> <p>ג. תותר הצמדת החניות והמחסנים לדירות המגורים. לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>ד. פינוי אשפה וחניה תפעולית יותרו בתת הקרקע ובקומת הקרקע. במידה ופינוי אשפה וחניה תפעולית יהיו בקומת הקרקע, חצר המשק תהיה מקורה וסגורה בקירות ככל הניתן, ותהווה</p>	

	<p>6.6 דרכים וחניות</p>	<p>6.6</p>
	<p>חלק מהמבנה בקומת הקרקע. היש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, בתוספת 75 מקומות חנייה לאופניים מעבר לתקן החנייה המינימלי הנדרש לפי התקן התקף. חנויות אלו תהיינה פתוחות לציבור. ו. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפות הכניסה. ז. הירידות אל רמפות החניונים יתחילו בתחום המגרש מעבר לזיקת ההנאה.</p>	
	<p>6.7 הפקות ו/או רישום</p>	<p>6.7</p>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בטבלת ההקצאה והאיזון ירשמו ע"ש העיריה בעת רישום המקרקעין בפנקס בתים משותפים. השטח המסומן בנספח הבינוי בקווקו ורוק ובאות A המצוי והיקפו כ-975 מ"ר ברוטו, ישמש כשטח לצרכי ציבור. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהסכם עם מחלקת תכנון העירייה.</p>	
	<p>6.8 זיקת הנאה</p>	<p>6.8</p>
	<p>זיקת הנאה ע"פ התשריט תירשם בלשכת הרישום במקרקעין. תחום זיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p>	
	<p>6.9 מרתפים</p>	<p>6.9</p>
	<p>תכסית תת קרקעית תיקבע באופן שיינתן פתרון לניהול הנגר בהתאם להנחיות נספח ניהול נגר ולפתרונות לעת התכנון ההנדסי המפורט בהתאם להנחיות סעיף 6.1.2. תותר קומת מרתף עליונה גבוהה לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שרותי הבנין. ניתן יהיה להקים מתקני חניה במקום ובמשולב, גובה המרתף יתוכנן בהתאם. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, עצים בוגרים הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
	<p>6.10 תשתיות</p>	<p>6.10</p>
	<p>1. קווי התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב מים, גז וכדומה יונחו בתת הקרקע. 2. חשמל. א. מיקום התוואים להעברת קווי החשמל ומתקני חשמל יתואמו עם החברה המספקת חשמל. ב. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת יהיו ככל הניתן במבנים תת קרקעיים. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה פנימיות שקועות חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע. ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים. ד. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקני חשמל, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל. 3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי (עיליים או תת קרקעיים) יותרו ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. בתחום מערכות תשתית ודרכים. ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: חניונים; מדרכות ושבילים.</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>ג. ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.11</p>
<p>א. ניהול ואחזקת מבנים: בכל אחד מהבניינים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה [להלן: "חברת ניהול"].</p> <p>ב. במידה ושטחי תעסוקה יומרו לשטחי למלונאות - שטחי המלונאות יוקמו בכפוף לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל/ גז ותשתיות אחרות.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. רשות התעופה האזרחית:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ב.</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת.י. 5139. אין ודאות שבקשה זו תאושר.</p> <p>3. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.13</p>
<p>שימוש בשטחים לרווחת הדיירים ושימוש בשטחי המרפסות שלא למטרות אלו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאים לתעודת גמר:</p> <p>א. מתן תעודת גמר יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל:</p> <p>ב. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים ובנייני המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברת ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה.</p> <p>ג. חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.</p> <p>ד. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.</p>	

תנאים למתן תעודת גמר	6.14
<p>ה.תעודות שקילה פסולת בנין / אישור פינוי אסבסט לאתרים מורשים. ו.השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, ירשמו עייש הרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

במידה ובתוך 7 שנים מיום אישורה של התכנית הראשית (502-0361071) לא תוגש בקשה להיתר בנייה, יפקעו זכויות הבנייה מכח תכנית זו ותחול התכנית המאושרת ערב ההפקדה. הוועדה המקומית רשאית להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות, ובלבד שהחלטתה ניתנה לפני תום התקופה האמורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22