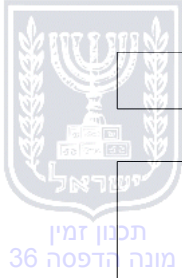


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0923730

בי/777 שטחים, מוסדות ומבני ציבור



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 :

23/10/2023

לאשר את התוכנית

05/02/2024

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

שטחים למבנים ומוסדות ציבור הינם משאב משמעותי בעיר ותפקידם לענות על צרכים ציבוריים המתהווים לאורך השנים. לאור גידול האוכלוסייה הצפוי, הנובע בין היתר מתהליכי התחדשות עירונית, ומתוך כך שלעיר מחסור במשאבי קרקע פנויים, עולה הצורך במתן מענה לצורכי ציבור על ידי ניצול יעיל ואיכותי של משאב הקרקע.

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית רחבה אשר באה להחליף את כלל התכניות למגרשים למבנים ומוסדות ציבור ברחבי העיר. מטרת התכנית לאפשר גמישות תכנונית, לעודד עירוב שימושים ולאפשר פיתוח יעיל ואיכותי של הקרקעות הציבוריות תוך חשיבה ארוכת טווח על ההתפתחות העירונית העתידית ותוך התאמה לאופי הסביבות הקיימות והעתידיות הגובלות בשטחים המיועדים למבני הציבור.

תכנית זו היא תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, וקובעת זכויות בנייה והוראות בינוי, לכל המגרשים בעלי ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור (או ייעוד דומה, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב 1), בכל שטחי השיפוט של העיר, לרבות זכויות בנייה לחניון תת קרקעי בגינת הניצחון, למעט ביי"ח אברבנאל וסביבת חוף הים.



תכנון זמין
ההדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/777 שטחים, מוסדות ומבני ציבור
מספר התכנית	מספר התכנית	502-0923730
שטח התכנית	שטח התכנית	8,267.830 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
	קואורדינאטה X	176625
	קואורדינאטה Y	658000

1.5.2 תיאור מקום
 כל השטחים על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
 בת ים - כל תחום הרשות: למעט בי"ח אברבנאל גוש 7133 חלקה 95.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

חולון, ראשון לציון, תל אביב-יפו



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/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
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/ 403	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	4967	1850		01/03/2001
502-0400747	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0400747 ממשיכות לחול.	10037	1867		06/12/2021

הערה לטבלה:

תכנית בי/777 משנה את כל התכניות המפורטות החלות על שטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 4.1.2(ב)(1) בכל סתירה בין תכניות אחרות להוראות תכנית זו, תכנית בי/777, תגברנה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם ליואי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם ליואי		1	1:7500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11:28 23/08/2021	אברהם ליואי	23/08/2021	1	1:7500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556038		

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	אברהם ליואי	88675	ליואי דבוריינסקי אדריכלים	רעננה	המלאכה	14	09-7744472	09-7746728	yaniv@ld- architects.co m
	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(1)		050-7686203		

(1) כתובת: קלנסווה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
גינת הניצחון	שטח ציבורי פתוח בחלקה הצפוני של רובע לב העיר, בו תתאפשר בניית חניון ציבורי תת קרקעי
הוועדה או הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים ו/או רשות הרישוי.
שימושים נלווים	שטחים נלווים מסחריים למסחר ותעסוקה.

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**

העצמת זכויות בנייה ושינוי הוראות הבינוי במגרשים המיועדים לבניית מבנים ומוסדות ציבור, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע ומתן אפשרות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחומי גינת הניצחון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

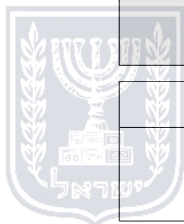
- קביעת זכויות והוראות בנייה בהיקף של 3-17 קומות בהתאמה לסביבה העירונית.
- קביעת השימושים המותרים לרבות התרת שטחים נלווים למסחר ותעסוקה וכן דיור בהישג יד בתנאים מסוימים כמפורט בתכנית.
- קביעת התנאים להוצאת היתר בנייה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת זכויות והוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחומי גינת הניצחון.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 10, 2 - 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,267,830.41	100
סה"כ	8,267,830.41	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,267,843.64	100
סה"כ	8,267,843.64	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. חינוך, דת, קהילה, תרבות, נופש, ספורט, בריאות, רווחה, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שירותי חירום, מתקני חשמל בתת הקרקע, מתקני תפעול ומתקנים הנדסיים ותשתית, מקלטים ומחסנים ציבוריים, כיכר עירונית, משרדים ושירותים ממשלתיים.</p> <p>ב. דיור בהישג יד.</p> <p>ג. מסחר נלווה בלבד</p> <p>ד. יותר פיתוח הגגות כגגות ירוקים ו/או התקנת מערכות אנרגיה סולארית ו/או השהיית מי נגר.</p> <p>ה. בנייה בתת הקרקע: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע.</p> <p>ו. חניה וחניון ציבורי כמשמעותו בתקנות, מתקני תפעול, מתקנים הנדסיים ותשתית ומקלטים ציבוריים- יותרו בתת הקרקע בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. ניתן להשלים הבנייה במבנים קיימים עפ"י הזכויות וההוראות המפורטות בתכנית זו.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תחולת התכנית:</p> <p>א. התכנית תחול על תאי שטח ומגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, המצויים בבעלות/ בחכירה של הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל (למעט ביה"ח אברבנאל)</p> <p>ב. בנוסף לאמור בסעיף (א) לעיל, התכנית תחול גם על המגרשים הבאים, ובלבד שהם מצויים בבעלות / בחכירה של הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל:</p> <p>בייעוד "אזור מיוחד": גוש 7147 חלקה 114; גוש 7149 חלקה 217; גוש 7128 חלקות 273 ו-301; גוש 7124 חלקות 264, 268, 271, 273;</p> <p>בייעוד "בנייני ציבור": גוש 7130 חלקה 300; גוש 7140 חלקה 291; גוש 7142 חלקה 88;</p> <p>בייעוד "מגרש מיוחד": גוש 7122 חלקה 133;</p> <p>בייעוד "מגרש ציבורי - בית כנסת": גוש 7130 חלקה 175;</p> <p>בייעוד "שטח למבני ציבור ספורט וחינוך": גוש 7131 חלקה 52; גוש 7138 חלקה 344;</p> <p>בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור": גוש 7122 חלקה 125; גוש 7123 חלקה 152;</p> <p>תאי שטח 73-76 בתכנית 502-0400747 (בי/410 /4 /מק - "הגדלת הקישוריות וניצול מיטבי של שטחי ציבור"). יובהר כי בחלקות / תאי שטח אלו, תחולת התכנית תהיה ביחס לשטח המיועד לבינוי מבני ציבור בלבד, ולא ביחס לכל גודלו של תא השטח - הכולל גם שטחים פתוחים</p> <p>ג. בנוסף לאמור לעיל, התכנית תחול גם על גוש 7150 חלקות 389 ו-396, לצורך הקמת חניון ציבורי כמשמעותו בתקנות בתת הקרקע.</p> <p>ד. התכנית לא תחול בקו הבינוי הראשון לקו החוף ומערבית לו.</p> <p>2. עירוב שימושים:</p> <p>א. יותר עירוב שימושים בבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת ובתת הקרקע.</p> <p>ב. שימוש בגג למערכות אנרגיה סולארית יותר במשולב או בנפרד משאר השימושים.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

3. מסחר נלווה במבני הציבור
- א. בהיקף של עד 15% מסך הזכויות הממומשות בהיתר הבניה, או בהיקף של עד קומה טיפוסית אחת, הקטן מבניהם.
- ב. תנאי למימוש השטחים הנלווים המסחריים יהיה מימוש בפועל של הבנייה עבור השימושים הציבוריים.
- ג. המסחר הנלווה ימוקם, ככל הניתן, בקומת הכניסה. לא יתאפשר איגום זכויות.
- ד. ככל שייכללו שימושי: מסחר ודיור, תנאי להגשת היתר כמפורט בסעיף 6.9 (ה).
- ה. יובטח אזור פריקה וטעינה לחלק המסחרי
- ו. תובטח כניסה אחורית בחנויות מסחר בשטח גדול מ 30 מ"ר
- ז. יובטח קיום חדר מחזור
- ח. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין
4. דיור בהישג יד יותר בתנאי עמידה בכל התנאים הבאים:
- א. גודל המגרש מעל 2 דונם.
- ב. תוכן ותוצג לוועדה המקומית בדיקה פרוגרמטית שתוודא כי צרכי הסביבה הקרובה נענים, על בסיס היקף ותמהיל יח"ד מוצע.
- ג. שילוב שימוש ציבורי אחד נוסף לפחות.
- ד. פרסום לפי סעיף 149 לחוק.
5. בנייה בתת הקרקע:
- א. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, לאחר שהוועדה המקומית שקלה כיסודן זמין מונה הדפסה 36
- השימוש המסוים המבוקש לתא השטח מתאים למיקום כזה ולאחר היוועצות עם היחידה הסביבתית.
- ב. יותרו מבני התקהלות תת קרקעיים (אולם ספורט, אודיטוריום וכד').
- ג. לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע, עם זאת תותר בניה של חללים רב תכליתיים שאינם כיתת הגן/המעון העיקרית בתת הקרקע, אשר להם חצר אנגלית, או מרתף עליון, או שווה ערך ובכפוף לבדיקה של היעדר נוכחות גזי קרקע.
- ד. לא תותר הקמת חניון בלבד, אלא כחלק מבינוי כולל של המגרש ולאחר שבמסגרת תכנית עיצוב אדריכלי נבחנה השפעתו על אפשרויות מיצוי הבנייה מעל הקרקע, על מיקום הכניסה / יציאה לרכב והשפעתה על הרחובות הסובבים, ועל מיקום חדר יציאה להולכי רגל. תתאפשר הקמת חניון כשלב אי טרם הקמת מבנה ציבור, ובלבד שאושרה תכנית עיצוב אדריכלי כאמור לעיל.
6. הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום גינת הניצחון (תא שטח 10):
- א. החניון ימוקם כך שתמוזער הפגיעה בעצים הבוגרים הקיימים בגינה.
- ב. השטח שמעל החניון התת קרקעי יתפקד כשטח ציבורי פתוח וברציפות עם שטחי הגינה שאינם כוללים חניון.
- ג. החניון יהיה בעומק המאפשר מעליו גינות, נטיעות ושגשוג עצים.
- ג. שטח החניון לא יעלה על 3 דונם,
- ד. מעל הקרקע תותר הקמת חדר יציאה מהחניון.
- ה. הכניסות / יציאות לרכב יהיו מהרחובות אתרוג ורימון.
7. במידה ותכנית מאושרת כוללת זכויות בנייה גדולות מהקבוע בתכנית זו, תגבר התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
המאושרת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח) מקסימום				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	מגרש ששטחו עד 2 דונם		290	10	85	255	70	6	4	5	0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	מגרש ששטחו מעל 2 דונם		440	10	85	255	70	9	4	5	0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2	שכונת עמידר		190	10	85	255	70	3	4	5	0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3	פארק הים		690	10	85	255	70	12	4	5	0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4	שכונת עמידר		390	10	85	255	70	7	4	5	0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5	שכונת עמידר		290	10	85	255	70	5	4	5	0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6	שכונת עמידר		390	10	85	255	70	7	4	5	0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7	פארק הים		690	10	85	255	70	12	4	5	0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	8	פארק הים		690	10	85	255	70	12	4	5	0	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח) מקסימום				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מתא שטח (שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מזרח	מערב	מזרח	מערב
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
אחרת													
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9	מגרש ששטחו מעל 2 דונם		990	10	85	340	70	17	5	5	0	(1)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9	מגרש ששטחו עד 2 דונם		590	10	85	340	70	10	5	5	0	(1)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10	גינת הניצחון		0	(2)	(3)	0	(5)	1 (6)	5	0	0	0

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:

א. תכנית עילית של עד 70% משטח המגרש. תותר הגדלת תכנית לעד 80% בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק, ללא הקלה מקווי בניין.

ב. תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85%, לצורך חלחול מי נגר עילי ונטיעות. עומק אדמה מעל המרתפים 1.5 מ' לפחות.

ג. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי הצורך.

ד. גובה הקומות המקסימאלי ייקבע בעת הבקשה להיתר ובהתאם לדרישות השימושים המתוכננים. לא תהיה הגבלה לגובה קומה אך בתנאי שגובה המבנה הכולל לא יחרוג ממכפלת גובה קומה של 5 מ' במספר הקומות המקסימאלי המופיע בטבלה 5.

ה. קווי בניין להרחבת מבנה קיים והצבת מבנים יבילים יאושרו ע"י מהנדסת העיר.

ו. ככל שמבנה קיים חורג מקווי הבניין המוגדרים בטבלה הני"ל, קווי הבניין יוגדרו עפ"י היתר קיים.

ז. תותר הקמת מצללה עד לגבולות המגרש.

ח. החרגה של קווי הבניין יותרו במקרים הבאים: 1. במגרש הגובל בשצ"פ או שב"צ יותר קו אפס. 2. במגרש הגובל במבנה בקו בניין אפס, או במגרש המאפשר קו אפס. 3. יותר קו בניין אפס לבנייה בתת הקרקע ובלבד שתישאר תכנית פנויה לחלחול.

ט. הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספת למבנים קיימים ותוספות בנייה במגרשים בהם קיימים מבנים.

י. לא יותר ניווד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע

יא. תותר תוספת בנייה מכוח התכנית למבנים קיימים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור להם מאושר קו בניין של 40 מ' ומעלה מציר דרך פרברית מהירה 20 (נתיבי איילון), ולא מבוקשת הקטנת קו הבניין. בנייה חדשה (ובכלל זה הריסה ובנייה מחדש) בקו בניין הנמוך מ-50 מ' מציר הדרך תידרש לדיון פרטני בולקי"ו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י מספר הקומות המבוקש בבקשה להיתר כדלהלן: עד 4 קומות 3 מ' מעל 4 קומות 3.5 מ'..
- (2) 50 מ"ר.
- (3) 15000 מ"ר.
- (4) 15050 מ"ר.
- (5) 3000 מ"ר.
- (6) גובה קומה מעל הקרקע בתא שטח 10- עד 5 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

א. תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש. מרחקים בין המבנים בתחום המגרש יאושרו ע"י מהנדסת העיר.

ב. יותרו חומרי גמר בכפוף לאישור הוועדה המקומית או להנחיות מרחביות.

ג. תכנית עיצוב אדריכלי תידרש במגרשים שגודלם מעל 2 דונם בלבד, ולא תידרש כלל במקרים של תוספות בנייה.

בנוסף, תידרש במגרשים בהם מבוקש להקים חניון ציבורי (ובכלל זה בתא שטח 10) תכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

1. התייחסות לפרוגרמה שתימסר על ידי העירייה, בה יוגדרו צרכי מבני ציבור עתידיים הצפויים במתחם.

2. תכנון המאפשר מקסום זכויות הבניה הנחוצות לקיום סעיף א.

3. הבינוי הקיים או המאושר במגרשים הגובלים והבינוי המוצע לרבות נפחים וגבהים של מבנים.

4. שלביות של הבנייה.

5. התייחסות לקהלי היעד, תפקוד ושעות פעילות המוסדות הציבוריים, עומס תנועה ואופי הפעילות במבנים ובמגרשים.

6. חצרות בתי הספר, שיתוכנו כך שיוכלו להיפתח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות, בנגישות מירבית לרחובות ולשטחים ציבוריים סמוכים אחרים. החצרות יכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט, פיתוח נופי המעודד שהייה וכדומה.

7. גדרות, אם נדרשות, בגבולות המגרש. בחזית הקדמית יש לאפשר, ככל הניתן, כניסה ישירה למבנה הציבור, ולהימנע מתכנון המצריך גדרות.

8. בחינת האפשרות להגדיר למבנה הציבור רחבת כניסה בשטח המגרש, הפתוחה לכלל הציבור. פיתוח רחבה זו יאפשר שהייה על ידי התקנת מקומות ישיבה מוצלים, ביצוע נטיעות והקמת מצללות.

9. תכנית נטיעות במגרש וברחובות הגובלים, בהתאם למסמך המדיניות העדכני של מינהל התכנון. מספר העצים שיינטעו לא יפחת ממספר העצים שנכרתו במגרש במסגרת הבנייה ו/או הפיתוח.

10. הגעה בטיחותית של באי המקום בכל האמצעים, התייחסות לרוחב מדרכות, שבילי הליכה, הצללה, תאורה, תחבורה ציבורית, מקומות העלאה והורדת נוסעים.

11. מענה לרכבי תברואה ותפעול.

12. כל נושא נוסף שיידרש ע"י מהנדס/ת העיר.


ד. ניתן יהיה לשנות את התכנון עת הגשת הבקשה החדשה להיתר בכפוף לאישור תכנית העיצוב האדריכלי המעודכנת אשר תכלול את כל הסעיפים לעיל.



ה. בבנייה בקו בניין 0 כלפי שטח ציבורי יותרו פתחים.

6.2

מרתפים

א. תותר תכסית בנייה למרתפים עד 80% משטח המגרש. במקרים חריגים ובכפוף לאישור מהנדס/ת העיר תותר תכסית בנייה למרתפים עד 85%. השטחים המחלחלים יהיו מרוצפים באופן שלא ימנע חלחול מי נגר.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.2 מרתפים</p> <p>ב. בעבור נטיעות ישמר עומק גנני של לפחות 1.5 מ' ו- 10 מ"ק נפח בית גידול לעץ. ג. גובה הקומות התת קרקעיות ייקבע עפ"י השימוש המבוקש בעת הבקשה להיתר בנייה. ד. תותר חצר אנגלית עד קו אפס. עומק חצר אנגלית יותר כהמשכי לפלס המרתף אותו היא משרתת. ה. גגות המרתפים המשמשים לחנייה במבני ציבור יתוכננו להבטחת קיום צמחיה מגוונת ו. תכנון מרתפים יעשה בהתייחס למניעת הצפות ומיגון, ובהתאם להוראות תמא/ 1.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.3 גגות</p> <p>א. יותר שימוש בגגות לצרכי מבני הציבור ולצרכי ציבור, לרבות הקמת קירויים, חדרי יציאה לגג, חדרי שירות וגינות. ב. חדרי היציאה לגג יהיו בשטח מקסימלי של עד 4 מטרים. חזיתות חדרי היציאה לגג, לרבות שטחי ההצללה, יתוכננו בנסיגה של לפחות 1.2 מטר מחזיתות המבנה. חומרי החיפוי והגמר של חדרי היציאה לגג ושטחי הקירוי בגג יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. מיקום המערכות הטכניות בגג יתוכנן באופן מוצנע. ג. שימוש בגג לא יוגדר כתוספת קומה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ביתני שמירה 1. תותר הקמת ביתני שמירה בשטח עד 10 מ"ר עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי. 2. תותר הקמתם של ביתני שמירה עד גבול המגרש. 3. גובה ביתן שמירה במרווחים עד 3.5 מ'. 4. יותר קירוי שער כניסה בקו 0 בשטח עד 30 מ"ר. ככל שהיתר הבניה ידרוש תכנית עיצוב יקבע שטח הקירוי בתכנית העיצוב וניתן יהיה לאשר שטח גדול יותר. ב. בשילוב מסחר יש לוודא הפרדה תפעולית בין השימושים הסחירים לבין שימושים ציבוריים. במקרים מיוחדים בכפוף לאישור מהנדס/ת העיר יתאפשר שימוש משותף בשטחים התפעוליים. ג. נטיעות יותר פיתוח ונטיעות במרחב הציבורי הגובל למגרש בהתאם להנחיות מרחביות. ד. מצללות, סככות, גגונים ופרגולות בנויות. 1. תותר הקמת מצללות, סוככות וגגונים בכל השטח הלא מקורה וכן בשטחי גג לא מקורים וכן סככות לחנית אפניים, הגנה מפני גשם וכד'. 2. סככות ומצללות יתאפשרו עד קו 0. 3. לא תתאפשר סגירת דפנות 4. תותר פרגולה בנויה בקו 0 בתיאום ואישור הוועדה. 5. מצללות- יוקמו מחומרים חדירי מים (למעט מצללות על הגג) ניתן להקים מצללות מחומר שאינו חדיר לגשם בהיקף מצומצם, כדי לאפשר את שימושן גם להגנה מפני גשם, ובלבד שיישמרו שטחים פנויים מבינוי על ותת קרקעי בהיקף של 15% לכל הפחות, לצורכי חלחול ונטיעות. 6. תכסית המצללות במפלס הקרקע תהיה עד 70% מהשטח הלא מקורה.</p>

	<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ה. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים ציבוריים ומסחריים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים ו. תובטח הפרדת מערכת האוורור של שטחי מסחר ומבני ציבור/תעסוקה</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.5 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ותהיה בתת הקרקע בלבד. ב. תתאפשר חניה ציבורית בלבד, כמשמעותה בתקנות החניה, בהתאם למגבלות הפעילות של המבנה. ג. מקומות חניה לאופניים יוקצו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, שיהיה תקן מינימלי. ד. תנאי להיתר בנייה בתא שטח הסמוך לקו רכבת קלה או מטרו יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת. ה. חניונים: 1. תתאפשר הקמת תשתית טעינה לרכב חשמלי. 2. ככל שיתוכננו מספר מבנים באותו מגרש, תיקבע כניסה משותפת לכלי רכב לחניה לכל המבנים. 3. ניתן יהיה להתייחס לחניונים ציבוריים כחניוני איגום למתן מענה למקומות חניה במסגרת כופר החניה שנגבה בפרויקטים של התחדשות עירונית.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>א. אקוסטיקה 1. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. 2. בסמיכות לכביש 20 וכביש הקוממיות ובסמיכות לתחנות הקו האדום של הרק"ל, התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים. 3. מבנים בתחום תח"ר יתוכננו בהתאם להנחיות תמ"א 4/2 (נתב"ג). ב. בנייה משמרת מים 1. בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. התקנת מתקני החדרה לא תאפשר הקטנת תכסית פנויה. 2. טיפול במי נגר יבוצע בהתאם למסמך המדיניות העירוני והנחיות היחידה לקיימות ואיכה"ס. 3. במידה והבקשה נמצאת באזור הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזהמות בסמיכות היחידה לקיימות ואיכה"ס להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבלה את אישורה של רשות המים. 4. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. 5. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. 6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט. ג. בקשה להקמת מתקן חשמל במגרש בייעוד לצרכי ציבור תאושר ותתואם עם המחלקה</p>	<p>6.6</p>

6.6	איכות הסביבה
	<p>לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. בתכנון שטחי מסחר יכללו אמצעים למניעת מטרדים כגון: מערכות לטיפול בריח ועשן, ארובה, מפרידי שומן וכיו"ב, בהתאם להנחיות היחידה לקיימות ואיכה"ס.</p> <p>ה. פתרונות האשפה יוסדרו בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.</p> <p>תינתן עדיפות לבניית בניין האשפה שלא בחזית הראשית של המגרש.</p> <p>ו. יש להרחיק ככל הניתן בורות חלחול מתשתיות ביוב וניקוז</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה במגרשים במרחק הקטן מ-150 מ' מציר האיילון: אישור המשרד להגני"ס או מי מטעמו לעניין זיהום אוויר ורעש.</p>



6.7	שימור
	<p>א. מבנים שהוגדרו לשימור או בעלי ערך מורשת ע"י ועדת השימור המקומית או בתכנית שימור מאושרת, יידרש אישור ועדת השימור המקומית כתנאי לקליטת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי שהוכרזו לשימור או שעברו אישור הוועדה לשימור, תועבר הבקשה להיתר בנייה לתיאום ואישור מנהל/ת מחלקת תכנון באגף הנדסה של עיריית בת ים.</p> <p>ג. כל בקשה לתוספת במבנים ומוסדות ציבור המיועדים לשימור ו/או בעלי ערך אדריכלי והיסטורי תובא לדיון במסגרת ועדת השימור העירונית.</p> <p>ד. במתחמים המוכרים כמתחמים לשימור, כל תוספת בנייה למבנים ו/או מוסדות ציבור גם אם אלה לא הוכרזו לשימור, תיבחן ביחס לעקרונות התכנוניים המוגדרים למתחם על נפחי הבנייה והעיצוב האדריכלי. תועבר הבקשה להיתר בנייה לתיאום ואישור מנהל/ת מחלקת תכנון באגף הנדסה של עיריית בת ים.</p> <p>ה. אין בהוראות תכנית זו כדי לגבור על הוראות תכניות העוסקות בשימור מבנים.</p>



6.8	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בפרק 6.1.</p> <p>ב. מבנים שהוגדרו לשימור או בעלי ערך מורשת ע"י ועדת השימור המקומית או בתכנית שימור מאושרת, יידרש אישור ועדת השימור המקומית כתנאי לקליטת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה במגרשים המצויים ברדיוס המגן של בארות המים, יש לבצע תיאום מול משרד הבריאות.</p> <p>ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה במגרשים בהם נכללים שימושי מסחר ודיור הינו הצגת חוות דעת מהנדס/ת העיר כי שטח הקרקע אינו נדרש לשימוש ציבורי אחר לפי פרוגרמה עירונית וקיימת התאמה תכנונית פרוגרמטית ואדריכלית ולתשתיות עירוניות הן עבור הצרכים הסביבתיים והן עבור המשתמשים במבנה.</p> <p>ה. ככל שיידרש תשריט חלוקה למגרש, תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש על ידי הוועדה המקומית על רקע מפת מדידה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר באזורים החשודים לזיהום קרקע יהיה ביצוע פעולות בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזוהמות בתאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה למבנה ציבור הכולל חניון יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה לעניין סילוק זיהום אוויר מהחניון.</p> <p>ח. תנאי לבקשת היתר בנייה לשימושים הנדסיים יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בת-ים.</p>





תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>ט. עודפי חפירה ומילוי: כאשר נפח החפירה עולה על 50,000 ממ"ק יוגש מסמך לטיפול בעודפי חפירה.</p> <p>י. הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצא ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>יא. הריסת מבנים בכפוף להגשת סקר אסבסט.</p> <p>יב. ככל ותוגש בקשה בתחום חלקה שעליה חלות מגבלות בנייה לעניין תשתיות ייעשה תיאום מול הגורמים הרלוונטיים כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>יג. בקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום הבקשה בתוספת ציון מינם לבדיקה ואישור של פקיד היערות. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים לשימור, להעתקה ו/או עקירה.</p> <p>יד. קביעת הנחיות להגנה על העצים (צמרות, שורשים, גזע) במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>טו. ככל ותוגש בקשה בתחום חלקה שעליה חלות מגבלות בנייה מכוח תמ"א 18 על שינוייה, יש לעמוד בתנאים הקבועים בתמ"א.</p> <p>טז. הגשת נספח מפורט לניהול נגר עילי, בהתאם להנחיות העדכניות של תמ"א 1.</p> <p>יז. תנאי להיתר בנייה לחניון בתא שטח 10- אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לשטח כל הגינה, שתתייחס בין היתר להיבטי ניקוז לפי תמא 1/8; שיקום הגינה ופיתוח הנוף לאחר הבנייה; מיקום חדר היציאה ועיצובו; שיפור המרחב הציבורי בשכונה לאחר הבנייה.</p> <p>יח. טרם דיון בבקשה להיתר בנייה הגובלת בצירים בהם קיים או ידוע כי עתיד להיות מבוצע פרויקט מהיר לעיר, תתקיים התייעצות עם הרשות המוסמכת לפרויקט מהיר לעיר.</p> <p>יט. לא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך המאושרת של דרך 20 (נתיבי איילון); עוגנים בתחום קווי הבניין של דרך ארצית יהיו עוגנים פולימרים וזמניים</p> <p>כ. תנאי להיתר בנייה בתחום רצועה לתכנון קו מי מערכת יהיה התייעצות עם רשות המים</p>	

ניקוז	6.9
<p>לא יתווספו מוצאי ניקוז חדשים, מעבר לניקוזים עירוניים קיימים, אל תעלת האיילון מתחום המגרשים עליהם חלה התכנית; תכנון פיתוח הדופן המזרחית במגרשים הסמוכים לכביש 20 יעשה באופן שימנע גלישות נגר בלתי מבוקרות אל נתיבי איילון</p>	

7. ביצוע התכנית

	7.1 שלבי ביצוע
--	-----------------------

	7.2 מימוש התכנית
--	-------------------------

