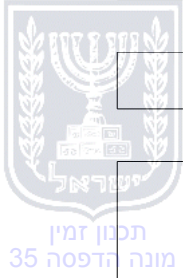


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-1042118

בי/מק/598 / 1



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

תכנית זו ממוקמת בצפון רובע העסקים בבת ים וחלה על כל תחום תכנית מאושרת 502-0163170 בי/598-מתחם החרושת.

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה הנדרשים מכוח התכנית הראשית, שינוי תמהיל זכויות הבנייה ותוספת של 48 יח"ד ושטחי ציבור מבונים. כמו כן שינוי הבינוי, כך שיתאים לדרישות תת"ל 103 המאושרת (קו מטר M3), אשר חוצה באלכסון מתחת לתחום המגרש).



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 בי/מק/598/1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 502-1042118

שטח התכנית 1.2 7.397 דונם

סוג התכנית 1.4 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	176639
קואורדינאטה Y	658021

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה:
מצפון: רח' אורט ישראל
ממזרח: רח' אהוד קנמון (לשעבר רח' העבודה)
ממערב: מגרשים 28 ו 31
מדרום: רח' החרושת.

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
		אורט ישראל	בת ים
		החרושת	בת ים
		קנמון אהוד	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	29-30	

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

לא רלוונטי



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/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/ 103	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
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
502-0163170	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0163170 ממשיכות לחול.	8240	10761		16/05/2019
502-0222596	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0222596 ממשיכות לחול.	7401	1535		15/12/2016
502-0586131	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0586131. הוראות תכנית 502-0586131 תחולנה על תכנית זו.	7958	650		17/10/2018
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/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4508	2829		30/03/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.				
בי/ 400 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 1 ממשיכות לחול.	4871	3247		11/04/2000
בי/ 400 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 2 ממשיכות לחול.	5003	3329		17/07/2001
בי/ 400 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 3 ממשיכות לחול.	5237	339		16/11/2003
בי/ 400 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 4 ממשיכות לחול.	5640	1973		13/03/2007
בי/ 400 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 5 ממשיכות לחול.	6193	2217		26/01/2011
בי/ 430 / ב	החלפה		6233	4071		08/05/2011
502-0358069	החלפה		7306	8824		21/07/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל יונגמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 17 13/12/2022	שאול חפץ	20/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 51 15/02/2023	רחל יונגמן	15/02/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 31 13/12/2022	אייל קראוס	30/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	09: 20 07/02/2023	גד ברקאי	06/02/2023	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	דו"ח מיקרו אקלים הצללות ורוחות	11: 34 29/08/2022	סיוון גרוף	01/08/2022	26	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	09: 40 26/01/2023	רועי שקדי	22/01/2023	14	1: 1	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניקוז	09: 46 26/01/2023	רועי שקדי	24/01/2023	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	טבלת הקצאה	11: 16 24/01/2023	רועי בלייר	23/01/2023	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה

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	פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ		פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ	בת ים	רוטשילד	32	052-2582747	03-5517219	fadlonamos@gmail.com

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	רחל יונגמן			בני ברק	בן גוריון דוד		036158000		rishui@m-y-s.com
	מודד	שאול חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים	תל אביב-יפו	מזא"ה (1)	1	03-6293213	03-5280103	office@echudmod.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס חן	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011731	02-5710373	kcroads@kcroads.co.il
	יועץ נופי	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	התאנה	10	08-6326673	08-9401311	office@barkaynof.co.il
	שמאי	רועי בלייר	1813	בלייר כץ-אהרונוב-שמאות מקרקעין	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	03-5458080		roi@shamaot.co.il
יועץ אקלימי	יועץ	סיוון גרוף		פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		mail@esd-env.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	רועי שקדי	512319831	א.גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s-gilboa.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 444 תל אביב 61003.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי חלוקת שטחי בניה ותוספת של קומות, יח"ד ושטחים לצרכי ציבור למתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 35

1. איחוד וחלוקה-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה- עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 (א) (1):
- הגדלת שטחים לצרכי ציבור- תוספת של 480 מ"ר ל 750 מ"ר עפ"י תב"ע מאושרת.
- תוספת של 20 מ"ר לשטחי תעסוקה.
3. שינוי חלוקת שטחי בניה-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 6:
- ניווד שטחים עיקריים - 3,000 מ"ר ממסחר ו 222 מ"ר מתעסוקה למגורים.
- ניווד שטחי שירות - 1,200 מ"ר ממסחר למגורים.
- ניווד שטחי מרפסות - 600 מ"ר מהתעסוקה למגורים.
4. שינוי מסי יח"ד תוספת של 48 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
5. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
6. שינוי גובה ומספר קומות - עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4:
- תוספת של 9 ק' למבנה מגורים (סה"כ 42 קומות), שינוי בגובה מקסי מ-125 מ' ל-145 מ'.
- שינוי מספר קומות למבנה התעסוקה מ 27 ק' ל 18 ק', שינוי בגובה מקסי מ-107 מ' ל-80 מ'.
7. שינוי הוראות בינוי-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	2
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,153	15.59
מגורים מסחר ותעסוקה	5,994	81.03
שטח ציבורי פתוח	250	3.38
סה"כ	7,397	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,160.3	15.64
מגורים מסחר ותעסוקה	6,006.39	80.98
שטח ציבורי פתוח	250	3.37
סה"כ	7,416.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת שימושים אלו, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>חניה תת קרקעית ודרכי גישה לחניה, תשתיות (כגון ביוב, מים, חשמל ומיזוג אוויר) מוטמנות ועיליות.</p> <p>מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים ואחסנה למסחר.</p> <p>4.1.1.1 מגורים-</p> <p>א. בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים, מתוכן 10% להשכרה, וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p> <p>ב. מחסנים למגורים יותרו בתת קרקע בלבד.</p> <p>מסחר-</p> <p>א. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע (במפלס הרחוב ו/או במפלס הכיכר) ולאורך כל החזיתות.</p> <p>ב. בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, אולמות שמחה ובתי אוכל לסוגיהם וכו'.</p> <p>ג. תותר המרת שטחי מסחר לשטחי תעסוקה ולהפך.</p> <p>4.1.1.2 תעסוקה-</p> <p>בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים מכל הסוגים, תעשייה עתירת ידע, בנקים, חינוך, השכלה, בריאות. בנוסף תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, 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. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות.</p> <p>4.1.1.3 שטחי ציבור-</p> <p>א. "צורכי ציבור", כל אחד מאלה: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p> <p>ב. בתוכנית ישולבו שטחי רצפה לטובת צרכי ציבור על קרקעיים.</p> <p>ג. שטח זה ירשם על-שם עיריית בת-ים.</p> <p>ד. השטחים לטובת הציבור יהיו על-קרקעיים ותובטח נגישות אל השטחים מהרחוב. יתאפשר מסחר בבעלות פרטית בקומת הקרקע, בקומה הראשונה וכן בגג המבנה. בתת הקרקע תינתן אפשרות למחסני חירום ושטחי שירות לטובת שימוש ציבורי ככל והעירייה תבחר שלא לממש כמקומות חניה, השימושים הציבוריים בתת הקרקע יותנו באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ה. ככל ששטחי הרצפות לצורכי ציבור במבנים המעורבים יהיו לצורכי חינוך, תוקצה להם חצר או מרפסת גג כנדרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום תא השטח תותר הקמה של מספר מבנים מעל קומת קרקע שתשמש למסחר.</p> <p>2. יותרו גלריות ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה, קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>3. בקומת הקרקע תובטח חזית מסחרית רציפה פתוחה לרחוב.</p> <p>4. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממי"ד). שטח יחיד לא יפחת מ - 50 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>5. תכנית קרקע בקומת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>6. בקומת הקרקע יתאפשרו שטחי תפעול טכניים ומתקנים אך ורק בתחום בתוך הבניין ולא בשטחים הפתוחים.</p> <p>7. יתאפשר להקים חדרי עגלות משותפים בקומת הקרקע שירשמו כרכוש משותף.</p> <p>8. השטחים משותפים ירשמו השטחים המשמשים לרווחת הדיירים במבנה המגורים בלבד.</p> <p>9. גג קומת הקרקע יפותח בהתחשב להיותו חזית חמישית, כגג פעיל וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים. במפלס זה, תותר קומה גבוהה ויותר להקים מתקנים טכניים כל עוד אינם מהווים הפרעה, מתקנים טכניים אלו במידה ויתקנו ויקבעו סופית בתכנית העיצוב.</p> <p>10. תתאפשר הקמת ממ"ק במגדל המגורים במקום חדרי ממי"ד. ככל שיוקם ממ"ק יצורף לכל דירה שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p> <p>11. הבינוי יתוכנן בהתאם למגבלות הבינוי מתכנית המטרו.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניה של קומות מרתף בגבולות המגרש בכפוף להותרת תכנית פנויה לטובת חלחול בהתאם להוראות תמ"א 1 ושלא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>2. קומת מרתף עליונה תתוכנן בגובה הנדרש לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ושאר שירותי הבניין.</p> <p>3. בתכנון המרתפים יובטחו שטחי גינון ומילוי אדמה גננית בגובה 1.5 מ' לפחות או לחילופין תתאפשר הקמה של אדניות מוגבהות לשתילת עצים, נפח בית הגידול לא יפחת מ- 10 מ"ק ועומק בית הגידול לא יקטן מ- 1.5 מ' בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוגש טרם מתן היתר בניה.</p> <p>4. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד/או לטובת שימושים אחרים במגרש.</p> <p>5. תינתן אפשרות למחסני חירום ושטחי שירות לטובת שימושי ציבור ככל והעיריה תבחר שלא לממשם כמקומות חניה, השימושים הציבוריים בתת הקרקע יותנו באישור היחידה הסביבתית.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>1. תובטח הפרדה בין חניות של המסחר והתעסוקה לחניות המגורים.</p> <p>2. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד, לרבות חניה תפעולית, פריקה וטעינה ופינוי אשפה.</p> <p>3. הכניסה למתחם על ידי כלי רכב תתאפשר רק מרחוב החרושת.</p> <p>4. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין ולא יתחילו בתחום תנועה של הולכי רגל ואופניים. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>6. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי הוועדה המקומית תוכל לחייב רמפת כניסה משותפת עם המגרש הגובל.</p>	ג
<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת מבנים על פי התכנית כמפורט.</p>	ד

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
הריסת המבנים תהיה כפופה לסקר אסבסט על ידי מורשה אסבסט	
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לטבלה 5.</p>	ה
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. 2. מיקומה ועיצובה של זיקת הנאה יקבעו באופן מפורט בתכנית עיצוב אדריכלי ובלבד שישמר רוחב מינימאלי של 6 מ' ותישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל במתחם. 3. תותר הצבת שולחנות, כסאות וקירוי זמני בשטח זיקת ההנאה לטובת בתי אוכל בלבד אשר חזיתו תפנה אליו ובלבד שישמר רוחב מעבר מינימאלי של 3 מ'. 4. תותר הבלטה של אלמנטים אדריכליים, מרפסות וגגונים לתחום זיקת הנאה ובתנאי שלא יפריעו למעבר. 5. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תוכנית עיצוב אדריכלי.</p>	ו
שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>שימושים</p> <p>שטחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. שטחים אלה יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבינוי יתוכנן בהתאם למגבלות הבינוי מתכנית המטרו.</p>	א
דרך מאושרת	4.3
<p>שימושים</p> <p>השימושים לדרך יהיו על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות עצים וגינון, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. רוחב הדרכים יהיה על פי הסימון בתשריט. ב. הבינוי יתוכנן בהתאם למגבלות הבינוי מתכנית המטרו.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- 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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
2640	0	0	0	0		42 (3)	145	218 (2)				15882	8550 (1)		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	0	0								3000	1800		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
775	0	0	0	0		18 (4)	80					12783	7180		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	0	0		4 (6)						1230 (5)	375		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
3415	0	0	0	0	5			218	80	25640		32895	17905	6009	1	<סך הכל>	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:

- תותר המרת שטחי מסחר לתעסוקה ולהפך.
- תותר המרה מתעסוקה למלונאות.
- תותר תוספת קומות מרתף ושטחי שירות לקומות המרתף בהתאם בכדי לעמוד בתקן חניה התקף בעת ביצוע התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- תתאפשר הקמת ממ"ק במגדל המגורים במקום חדרי ממ"ד, ככל שיוקם ממ"ק יצורף לכל דירה שטח עיקרי של 8 מ"ר.
- לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו להשכרה, לפחות 20% מסך היחידות דירות קטנות.

(3) מגדל מגורים בן 42 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.

(4) בניין תעסוקה בן 18 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.

(5) במידה והשטחים לצורכי ציבור יהיו למוסדות חינוך, יוצמדו אליהם חצרות או מרפסת גג כנדרש בחוק.

(6) תותר תוספת קומה טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- א. יובטחו כניסות נפרדות לשימושים השונים.
- ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
- ג. תובטח הפרדה מוחלטת בין הפונקציות של המלונאות למגורים כולל מערכות האינסטלציה, הפסולת ומערכות מיזוג האוויר.
- ד. תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול את הנספחים הבאים:
1. תכנית עיצוב ופיתוח-
 - הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח מפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקני"מ המתאים.
 - א. תוכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת.
 - ב. התייחסות ל"חזית חמישית"- יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.
 - ג. השימוש בחומרי גמר בשטחים הפתוחים בריצוף מפלס הקרקע, כדוגמת שטחים בקומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של שטחי מדרכות ברחובות- יותאמו לחומרי הגמר במרחב הציבורי.
 - ד. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, "אטריום", גינות פנימיות, מבואות וחלונות ראווה, תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות שבהם פועלת תאורת הרחובות.
 2. נספח רוחות-
 - יוגש נספח רוחות בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס כתנאי לאישור תכנית הפיתוח, יש לכלול בתכנית אמצעים להפחתת הרוח במערך הולכי הרגל.
 3. בניה ירוקה-
 - א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה.
 - ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת וכפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה.
 - ד. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והוועדה 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 וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.
 - ה. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.
 - ו. אישור שלב א' יהיה תנאי לתחילת עבודות. אישור שלב ב' יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות אלו.
 4. נספח אקוסטי-
 במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוכן מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית

6.1

הוראות בינוי

<p>העירונית בת ים. 5. דו"ח הצללות- בתוכנית יוגש עדכון של דו"ח הצללות, הוועדה המקומית תבחן את הצורך בפרסום, ככל שיהיו שינויים בעניין זה. 6. פינוי אשפה- א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תיאסר בנית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע. ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת. 7. דו"ח סביבה- א. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין. ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ג. הגשת תכנון למערכות אוורור של הבניין ליחידה הסביבתית של עיריית בת-ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. מערכות האוורור מהחניונים לא יופנו אל מרחב עירוני פעיל. 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 דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת-ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ה. עוגנים- הקמת עוגנים לתחום המטרו, ותותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות מול נת"ע, בהתאם להוראות התכנית התקפה אשר לא יעלו על העומק המפלס העליון. עוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.</p>
--

6.2

תנאים בהליך הרישוי

<p>מתן היתרי בנייה על פי תוכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק: א. הבניה בתחום המתחם תהיה ע"פ הנחיות הוועדה המקומית בענין 'בניה ירוקה' כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כאמור בסעיף 6.4 וסעיף 6.1 ב. תנאי להיתר בניה לשימוש מגורים יהיה היתר בניה לשימוש המשרדים. בהיתר יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתית בכל שלב. ג. הריסת המבנה המסומן להריסה. ד. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1 ה. הגשת תוכנית שתכלול סידורי פינוי אשפה כמפורט בסעיף 6.1 ו. תנאי להיתר בניה כמפורט בדו"ח סביבה כמפורט בסעיף 6.1 ז. תנאי למתן היתר בניה, אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת. ח. הבטחת פתרון הטיפול בשפכי מסחר ותעסוקה ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וכדומה.</p>

6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>ט. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הרשות לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית ההנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין ספיקות שיא ותערך לתדירות אירוע של 1:50 שנה לפחות וזמן ריכוז של 10 דקות. יפורטו פתרונות השהיה וחלחול לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>י. הבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור בלשכת רשם מקרקעין.</p> <p>יא. הבטחת הקמת חברת ניהול משותפת, או הקמת חברת ניהול לכל אחד מהבניינים הנ"ל בנפרד לצורך אחזקת בנייני המגורים ובנייני התעסוקה והמסחר.</p> <p>יב. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת רוחות, בדגש על הכניסה הראשית למבנה המגורים המערבי ופירוט האמצעים בהן יש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית העירונית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.</p> <p>יג. אסבסט- תנאי להיתר בניה יהיה צירוף אישור של סוקר אסבסט מורשה על קיומו או אי קיומו של אסבסט- צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א- 2011.</p> <p>יד. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן.</p> <p>טו. תנאי למתן אישור לתכנית העיצוב האדריכלי יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון נת"ע ובהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל/בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא תכנית זו עקב כריית המנהרות.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת רישום שטחים ציבוריים ע"ש עיריית בת ים.</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה- מערכות לטיפול במים אפורים ובמי מזגנים באישור משרד הבריאות בשלב היתר בניה.</p>
6.3	חניה
	<p>א. תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי, תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי. תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. לא תותר הצמדת חניות לשטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ג. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שרות של הבנין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ד. יוקמו חניות ציבוריות נוספות ל-50 זוגות אופניים לשירות משתמשי תחנת הרק"ל הקרובה.</p> <p>ה. יוקמו תשתיות בחניונים שיאפשרו הטענת רכבים חשמליים.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>א. אקוסטיקה-</p> <p>בניה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4 (רעש מטוסים) ולהנחיות התקפות באותה העת.</p> <p>מערכות אלקטרו מכאניות (מיזוג אוויר, גנרטורים, משאבות, מעליות וכיו"ב) יתוכננו כך שלא יגרמו מטרדי רעש ורעידות.</p> <p>המסמך האקוסטי יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים-</p> <p>1. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

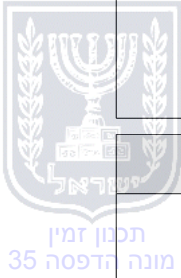


תכנון זמין
מונה הדפסה 35

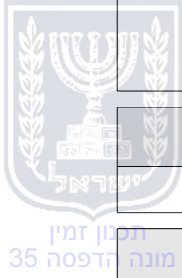
2. השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
3. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצ"פים וכו'.
4. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה.
5. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.
- ב. בניה משמרת מים-
1. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום" על פי תמ"א 1. מאחר והמתחם בתחום קרקע מזוהמת, יש לקבל את אישור רשות המים על פתרונות בדבר החדרת מי הנגר העילי למי התהום.
2. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים בכפוף להוראות להלן:
- 2.1 אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
- 2.2 חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות-מחוררות או עם רווחים מבניים.
- 2.3 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההשהייה וחלחול לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.
- 2.4 מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.
- 2.5 בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהייה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
- ג. בניה ירוקה-
1. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה(בניה ירוקה) ודרגה של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה B המבנים יעמדו בדרגה של 2 כוכבים בתקן בניה ירוקה לכל הפחות.
- ד. טיפול בחומרי חפירה ומילוי-
1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
2. 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 ההידרולוגיים.
- ה. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר-
1. יש לפנות את עודפי העפר לאתר גריסה מורשה.
2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
- ו. גזי קרקע-
- הפרויקט הנו בתחום המתווה לטיפול בגזי קרקע וקרקע מזוהמת של המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א התקף, תנאי להפקדת התכנית הנו הגשת סקר היסטורי לאתר ולסביבתו. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע, על פי מפרט המיגון, המאשר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
1. תנאי לקבלת היתרי בנייה:
- ביצוע סקר שדה כמפורט במסמך הסביבתי ולאחר תיאום נוסף של תכנית הדיגום עם משרדנו.
- ביצוע קידוחי גז קרקע בהתאם לתכנית הדיגום המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. במידה ותוצאות החקירה כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס,



איכות הסביבה	6.4
<p>בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>3. תנאי היתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. שימושים עיקריים בתת הקרקע, כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p> <p>ז. זיהום אור-</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 25000 קנדולה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 25%</p> <p>ח. קרינה אלמ"ג-</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה</p> <p>ט. עצים בוגרים-</p> <p>בתחום התוכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.</p> <p>י. תחנות טרנספורמציה-</p> <p>תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יא. מי תהום-יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>א. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב ומערכות ניקוז מי הגשם.</p> <p>ב. בהתאם למסמך המדיניות לניהול מי נגר של מנהל התכנון יש לטפל ב- 75% מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1: 50 שנה, לפי שטח תכנית הגדול מ-5 דונם.</p> <p>ג. לפחות 15% משטח התכנית (מתא שטח מס' 1 בלבד) יהא פנוי מבינוי בפני ובתת הקרקע.</p> <p>ד. יש לקבל את אישור רשות המים למערכת ניהול הנגר באתר.</p> <p>ה. לצורך קבלת היתר הבניה יש להכין תכנית מפורטת לניהול מי נגר כוללת פרטים של אמצעי ההשהיה/חלחול/החדרה באתר.</p> <p>ו. רמפת הירידה למרתף תוגבה ב-30 ס"מ מפני הכביש הסמוך.</p>	
תשתיות	6.6
<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ותאורת רחוב), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הנחיות בנושא חשמל:</p> <p>- תותר הקמת תחנות השנאה סגורה, תת קרקעית או משוקעת. המיקום יתואם עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>- לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>- היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ג. הנחיות בנושא גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>- יותרו קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.</p> <p>- כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם למפרט ההנדסי</p>	



<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי. - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו אלא בתיאום עם נת"ע.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.7</p>
<p>שילוט היסטורי באתר ישולב בתכנית העיצוב האדריכלי ויוצב בתיאום עם מינהל ההנדסה.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ג. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) ד. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ו. שבועים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>השטחים הציבוריים יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה כדין.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>		
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>מספר שלב</p>
	<p>יותר ביצוע בשלבים של שטחי בניה המותרים בתכנית. א. היתר הבניה הראשון יכלול לפחות את המרתפים, החניות, קומות המסד במלואן לרבות השטחים הציבוריים. ב. יינתן היתר בניה אחד למגדל המגורים ולמגדל התעסוקה, ולא יותר פיצולם לשני היתרי בניה. ג. ניתן יהיה להוציא היתר בניה אחד לכל התוכנית.</p>	<p>1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>		

תוקף התכנית 18 חודשים מיום אישור התכנית, הועדה המקומית רשאית להאריך את התכנית ב 18 חודשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35