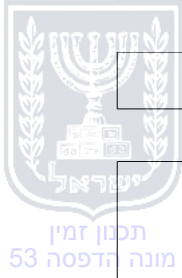


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0632604

בי/808 - המסגר 2 בת-ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2023

לאשר את התוכנית

16/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/11/2022

להפקיד את התכנית

14/06/2023

י"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

תכנית להתחדשות עירונית ברובע העסקים של העיר בת ים.  
התכנית חלה על שטח של כ-1.2 דונם ברחוב ישראל ושינגרד - המסגר 2.

התכנית קובעת את הריסתו של מבנה תעשייה קיים והקמתו של מבנה מעורב שימושים (מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומגורים) בן 10 קומות תחתיו, תוך התחשבות בקרבת התכנית למערכות להסעת המונים.

התכנית תורמת ליצירת מרקם עירוני בעל איכויות גבוהות, בין היתר על ידי יצירת רצף אורבני, הרחבת מדרכות, ונטיעת עצים.

התכנית מהווה חלק מהתהליך של חידוש רובע העסקים כולו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/808 - המסגר 2 בת-ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0632604

1.2 שטח התכנית 1.192 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 בת ים  
 קואורדינאטה X 176275  
 קואורדינאטה Y 657525

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב ישראל ושינגרד - המסגר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	וישינגרד ישראל	בת ים

שכונה רובע העסקים של בת ים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק	81	

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



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 53

## 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
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/430	החלפה		4947	1043		31/12/2000
בי/430 ב	החלפה		6233	4071		08/05/2011
בי/400	החלפה		4508	2829		30/03/1997
בי/400 1	החלפה		4871	3247		11/04/2000
בי/400 2	החלפה		5003	3329		17/07/2001
בי/400 3	החלפה		5237	339		16/11/2003
בי/400 4	החלפה		5640	1973		13/03/2007
בי/400 5	החלפה		6193	2217		26/01/2011
502-0222596	החלפה		7401	1535		15/12/2016
502-0358069	החלפה	שם התכנית: בי/510/1-מק-מרפסות	7306	8824		21/07/2016
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
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	0		מערכת גפ"מ	
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלית רומאו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלית רומאו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 37 25/04/2022	גלית רומאו	04/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		14: 02 12/04/2022	גלית רומאו	12/04/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 12 15/05/2022	דוד בז'רנו	15/05/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח חניה - תיאור תנועה מילולי	16: 13 15/05/2022	דוד בז'רנו	28/02/2022	2		מנחה	תנועה
לא		00: 57 27/10/2022	אלון טופצ'יק	15/09/2022	20		רקע	איכות הסביבה

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	(1)		קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	בת ים		35	03-5551818		mizrachi87@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרב יצחק ניסנבאום 35 בת ים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	בת ים	(1)	35	03-5551818		mizrachi87@gmail.com

(1) כתובת: הרב יצחק ניסנבאום 35 בת ים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלית רומאו	110252	וי.אן.טי שירותי אדריכלות בע"מ	חיפה	רות	51	054-6629660		vnt.rishui@gmail.com
	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן ליאוניד	פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	דוד בז'רנו	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@b ezeqint.net
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	(2)		02-9923659		alon@agouti. co.il

(1) כתובת: פתח תקוה 49193 ת.ד. 9312.

(2) כתובת: רחוב המלאכה 11, אזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה ת.ד. 354 בית שמש מיקוד 99103.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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

יצירת מתחם המערב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושטח לצרכי ציבור, וכן כולל חזיתות מסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בנייה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה וצורכי ציבור.
2. קביעת מס' קומות מרבי - 10.
3. קביעת מבנה להריסה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
5. קביעת 15 יח"ד.
6. שינוי קווי בנין .
7. קביעת הוראות סביבתיות.
8. קביעת פקיעת זכויות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עסקים ובידור	1,191.56	100
סה"כ	1,191.56	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	117.44	9.86
מגורים מסחר ותעסוקה	1,074.12	90.14
סה"כ	1,191.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	על פי חוק התכנון והבנייה, בתוספת נטיעות והסדרים לאופניים.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	פיתוח וביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר</li> <li>2. תעסוקה</li> <li>3. מגורים, ובכלל זה שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים או חדר כושר.</li> <li>4. שטחי ציבור - חינוך, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה.</li> <li>5. בקומת הגג יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במבנה.</li> </ol>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי כולל: קומת קרקע מסחרית, 5 קומות תעסוקה עם שטחי ציבור בקומה הראשונה, 3 קומות מגורים וקומה טכנית - סה"כ 10 קומות.</li> <li>2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.15 מ' ברוטו. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.3 מ' ברוטו.</li> <li>3. גובה קומות המשרדים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</li> <li>3. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים לשהייה או מעבר לציבור, ולא לאורך חזית המבנה הפונה לרחוב הגובל, למעט מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית.</li> <li>4. 40% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</li> <li>5. מחסנים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד.</li> <li>6. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.</li> </ol>
ב	מסחר
	חזית מסחרית: בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.
ג	הוראות פיתוח
	תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.
ד	מרתפים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. התכנית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכנית גבוהה מ-85% במקרים בהם קיימת בעיה תכנונית/ הנדסית/ פיזית. במקרה</li> </ol>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>זה הגדלת התכסית תתאפשר תוך הבטחת פתרונות לטיפול, או החדרת מי נגר עילי.                      2. יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b>                      המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>	ה



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	5	(2)	(2)		60	3235 (1)			563	2331		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	(2)	(2)	15 (3)	50	1610 (1)			286	1144		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	(2)	(2)		60	180			25	155		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	(2)	(2)			265			40	225		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	(2)	(2)	37 (4)	15	8330 (1)	3040		913	3855	1074	1	סך הכל	מגורים מסחר ותעסוקה	



קדמית כחן זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1		340
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1		180
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1	סך הכל	

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:

- שטחי השירות במרתפים ישרתו את כל השימושים במבנה.
- ניתן יהיה להמיר משטחי מגורים לשטחי מסחר ו/או תעסוקה. לא תותר המרה הפוכה. תותר המרת שטחים בין מסחר לתעסוקה.
- שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית
- תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד, וללא תוספת לסך שטחי הבנייה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- סה"כ שטחי בניה כוללים שטח עיקרי, שירות ומרפסות כמופיע בחלק ב' של טבלת זכויות הבניה.
- כמסומן בתשריט.
- מתוכן 40% בשטח כולל של עד 65 מ"ר.
- גובה מעל פני הים - 59.10 מ'.
- קומת כניסה, 5 קומות תעסוקה, 3 קומות מגורים וקומה טכנית על גג המבנה.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**איכות הסביבה**

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

6.1.2 בניה משמרת מים  
א. שטח התכנית הנו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום". בשטח התכנית תישמר תכסית פנויה מבינוי (מעל ומתחת לקרקע) בהיקף של כ-15%, לטובת חלחול ונטיעות.

ב. יותקנו בתחומי המגרש קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.

ג. תכנון מערך ניהול הנגר, ניקוז והגנה מפני שיטפונות, בכלל זה נפח נגר יממתי מנוהל בשטח התכנית יהיה בהתאם למסמך מדיניות מינהל התכנון בנושא ניהול נגר עירוני או לפי תיקון תמא/1 על תיקוניה, העדכני שביניהם.

ד. ככל הניתן, פתרונות ניהול הנגר יכללו קידוחי החדרה של מי גגות, בכפוף לאישור רשות המים לאחר העברת סקרי קרקע וגז קרקע והשלמת חקירת מי תהום ככל שתידרש.

ה. בסמכות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים. כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים.

ו. יינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. השטחים המגוונים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדר למים.

ז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ח. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.

6.1.3 אוורור חניונים  
מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

6.1.4 צמצום תופעת אי החום העירוני  
יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.



**6.2**

**דרכים וחניות**

א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר תעסוקה ולצורכי ציבור, ובין החניות המיועדות למגורים.

ב. התקן החניה המרבי למגורים יהיה 0.6. עבור יח"ד הקטנות (גודל מרבי של עד 65 מ"ר) יקבע תקן 0.

ג. תקן החניה לשימושי תעסוקה ומסחר יהיה לפי אזור א' בתקן החנייה הארצי שיהיה תקף לעת מתן היתר בנייה. החניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעה בתקנות החניה.

ד. תקן החניה המרבי לשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיה 200:1.

ה. פריקה וטעינה תתאפשר בתחום זכות הדרך.

ו. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מסי מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי.

ז. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים יילקח בחשבון מניעת מטרדי



<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p>	<p>6.2</p>
<p>רעש.</p>	
<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>6.3</p>
<p>גובה המבנה המרבי הינו 59.08 מטרים מעל לפני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), מחויבת באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p>6.4</p>
<p>6.4.1 מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק.</p>	
<p>6.4.2 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית העיצוב האדריכלי לאישור הוועדה המקומית אשר תתייחס לנושאים הבאים: אשפה, בניה ירוקה, תנועה, חניה, עצים, חניונים, גזי קרקע, רעש, תאורה אקוסטיקה וחומרי גמר.</p>	
<p>6.4.3 היתר הבניה יוצא ביחס למבנה בשלמותו.</p>	
<p>6.4.4 סביבה: כאמור בפרק 6.1.</p>	
<p>6.4.5 נטיעות עצים תהיינה לפי מדיניות הוועדה המחוזית.</p>	
<p>6.4.6 קרקע:</p>	
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. ניתן לדגום עד לעומק 3 מ' בלבד, ולהעמיק את הדיגום רק אם יימצאו עדויות לזיהום בשלושת המטרים העליונים.</p>	
<p>2. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצא זיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p>	
<p>3. במידה ותוצאות דיגום גז הקרקע קבעו כי נמצאו חריגות המחייבות מיגון, תנאי בהיתר הבניה יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	
<p>6.4.7 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר שימושים מפורט ברדיוס 200 מטרים מהשימושים הרגישים בתוכנית, בליווי נספח סביבתי הכולל פתרונות להיבטי מטרדים סביבתיים לרבות ריחות, איכות אוויר, קרינה וביצוע חקירת קרקע, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	
<p><b>6.5 הוראות בינוי</b></p>	<p>6.5</p>
<p>1. התייחסות ל"חזית חמישית" - יחויב פתרון עיצובי לגג קומות המסד.</p>	
<p>2. מילוי האדמה הגננית מעל גגות החניון ומפלסי חוף מגוננים יאפשר גדילת עצים בוגרים.</p>	
<p><b>6.6 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p>6.6</p>
<p>השטח הציבורי יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	<p>7</p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p>7.1</p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p>7.2</p>





במידה ולא ייצא היתר בנייה מכוח התכנית בתוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יומרו לזכויות לתעסוקה. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו ב-12 חודשים נוספים. תוקף התכנית כולה יהיה 5 שנים מיום אישורה. לא תתאפשר הארכת תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53