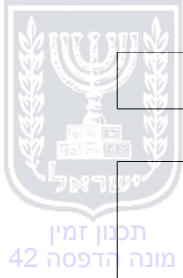


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0492876

בי/585 פינוי בינוי רחוב אילת



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התחדשות עירונית בקנה מידה נרחב במסלול של פינוי בינוי: הריסת מבני מגורים ותיקים על דופן האיילון ובניית מבנים חדשים המערבים שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר וציבור. זאת, תוך הרחקת השימושים הרגישים מהאיילון ושימור איכויות השטחים הפתוחים של המרקם השכונתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/585 פינני בינוי רחוב אילת

מספר התכנית 502-0492876

1.2 שטח התכנית 30.616 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	177462
קואורדינאטה Y	658759

1.5.2 תיאור מקום

המתחם בחלק הצפוני של רח' אילת 1-9

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

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7131	מוסדר	חלק	157-163	85-86, 164-167, 185-186, 198-199

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
בי/ 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי/ 385	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 385 ממשיכות לחול.	4983	2560	03/05/2001
3 / 39 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 39 / 9 ממשיכות לחול.	0		09/02/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו דאובר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הצללה ורוחות	15: 08 08/07/2019	נרית עמיר	08/07/2019	68		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח ביוב	13: 59 13/06/2019	עדה ברונפמן	24/06/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		14: 12 25/09/2019	עדו דאובר	25/09/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 59 13/06/2019	עדה ברונפמן	24/06/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים	09: 40 22/07/2019	אהרון מנירום	25/06/2019		1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 11 25/09/2019	דויתן ריגלר-כהן	25/09/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		16: 42 22/07/2019	עדו דאובר	02/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020		
	פרטי	אריק טובול		ארי דניאל פינוי בינוי בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-5612055		office@gabaygroup.com

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלק מהשטחים הם בבעלות המדינה (עמידר ורשות מקרקעי ישראל)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו דאובר		דאובר אדריכלים בעמ 1998	תל אביב-יפו	בירון	12	03-5227717		dauber@dauber-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינסטלציה ה	מהנדס	עדה ברונפמן	29566		חיפה	בן ציון שמחה	4	04-8233484		
	אגרונום	אהרון מנירום		לב גנים וגננים בע"מ	תל אביב- יפו	חיות פרץ	2	03-6039861	03-6039861	
	יועץ סביבתי	נירית עמיר	4600274	E.S.D פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	היצירה	6	09-7733160	09-7733161	
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6487272	03-6485999	
	יועץ תחבורה	דותן ריגלר-כהן	12363071	אמי-מתום	תל אביב- יפו	אלון יגאל	א 55	03-6363501	03-6363538	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	יח"ד שבהן שטח בניה כולל של עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח ממ"ד ושטחי שירות). לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה, מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית למתחם ע"י פינוי בינוי הכולל הגדלת השטחים למגורים, תוספת שטחים למסחר ותעסוקה ושטחים לטובת הציבור, תוך שמירה על איכויות השטחים הפתוחים במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע חדשים: מגורים, מגורים מסחר ומוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת והשימושים המותרים בהם.
- ב. קביעת שטחי הבניה העיקריים למגורים, למסחר, למבנים ומוסדות ציבור ולתעסוקה.
- ג. הריסת 9 מבני מגורים עם 192 יח"ד קיימות ובניית 780 יח"ד המהוות תוספת של 588 יח"ד למצב הקיים.
- ד. קביעת הוראות בינוי: בניית 4 מגדלי מגורים בני 38 קומות (150 יח"ד בכל מגדל) לאורך הדופן המזרחית של רח' אילת, מעל קומת מסד גבוהה משותפת, בה יתאפשרו שימושים מסחריים ו/או ציבוריים. בנוסף, יבנו 4 מבנים מרקמיים בני 8 קומות (45 יח"ד בכל בניין).
- ה. בקו הראשון לנתיבי איילון תתאפשר בנייה של מבנה תעסוקה ומסחר בגובה של 9 קומות.
- ו. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 94 מ"ר. 20% מסך יח"ד בפרויקט יהיו יח"ד קטנות.
- ז. קביעת הוראות בנייה בכל יעוד: מספר קומות, חניה, הנחיות בינוי, הנחיות בנוגע לעיצוב האדריכלי ועוד.
- ח. קביעת הוראות נוספות: הוראות בנושא איכות הסביבה, תנאים למתן היתר, הריסת מבנים, ניהול ואחזקת מבנים, וניטור והחדרת מי נגר עילי.
- ט. יצירת אפשרות לשלבויות ביישום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	15, 12, 11
דרך מאושרת	199, 14
דרך מוצעת	18, 16, 13
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9 - 6
מסחר ותעסוקה	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	18
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	15, 11
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9 - 6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9 - 6
מבנה להריסה	דרך מוצעת	16
מבנה להריסה	מגורים ג'	4 - 1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9 - 6
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	10
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	199, 14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	16, 13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9 - 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	12

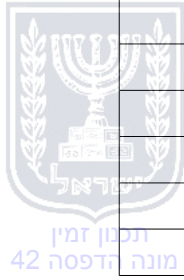
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,246.68	7.34
מגורים ג'	17,283.06	56.45
שביל	566.27	1.85
שטח ציבורי פתוח	10,520.5	34.36
סה"כ	30,616.51	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.22	1,597.81	דרך מאושרת
5.63	1,723.96	דרך מוצעת
21.98	6,732.7	מגורים ג'
22.72	6,958.13	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
11.72	3,589.06	מסחר ותעסוקה
32.73	10,023.11	שטח ציבורי פתוח
100	30,624.76	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים הבאים יחולו, בהתאם למסומן בתשריט: יותר שימוש למגורים, שטחים טכניים והנדסיים, מרתפי חניה וכן כל שטחי השירות הנחוצים. בקומת הקרקע, במרתף, בגלריה ובגג יותרו שימושים לשטחים משותפים לרווחת כל הדיירים (שטחי שירות) כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכדומה. יותר שימוש למחסנים בקומות המרתף.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מספר הקומות, קווי הבנין, כמות יח"ד והשטחים כמופיע בטבלה 5.</p> <p>א. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>ב. בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבניינים יהיו בניינים טוריים. בינוי בקומת הקרקע: <p>א. תותר בניית דירות בקומת הקרקע.</p> <p>ב. יותרו חדרי שימוש כלל הדיירים כגון: חדרי אופניים ומועדון דיירים.</p> <p>ג. מבואת הכניסה הראשית תהיה בגובה מינימאלי של 4 מ'. גובה המגורים בקומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>ד. 40% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות.</p> <p>ג. מרפסות:</p> <p>תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 1.5 מ'.</p> <p>ד.</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר מחסנים בקומות המרתף בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן. יותר מחסנים לדיירים בקומות המגורים ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה בלבד.
ב	<p>דרכים וחניות</p> <ol style="list-style-type: none"> כל מקומות החניה הנדרשים בתחומי המגרשים, יהיו בתת הקרקע. תתוכנן גישה על קרקעית לרכבי חירום והצלה ולפינוי אשפה, בתחום תאי שטח 6-9. <p>פינוי האשפה העילי יהיה מאזורים סגורים ומסודרים, ללא חזיתות שירות לרחוב.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש או עד 100% משטח המגרש בכפוף להבטחת פתרונות להחדרת מי נגר עילי לפי הצורך ובכפוף לתמ"א 4/ב/34 וליחידה





4.1	מגורים ג'
	<p>הסביבתית בת ים.</p> <p>2. במרתפים יותרו גם: מחסנים וחדרים טכניים.</p> <p>3. באזורים המיועדים לגינון יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. תרשם זיקת הנאה בכל מרתף החניה לכל אחד מארבעת המגרשים לשם בניית מרתף חניה משותף, וברמפת הכניסה לחניון בתא שטח 1.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת מבנים בשלבים ע"פ סעיף 7.1.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p>



4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים הבאים יחולו, בהתאם למסומן בתשריט:</p> <p>יותר שימוש למגורים, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מרתפי חניה וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>א. מסחר בקומת הקרקע ובגלריה- בשטח המסחר יותר שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל למיניהם.</p> <p>ב. מגורים- בקומת הקרקע, במרתף, בגלריה ובגג יותרו שימושים לשטחים משותפים לרווחת כל הדיירים (שטחי שירות) כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, מבואות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה. יותר שימוש למחסנים בקומות המרתף (בשטח ממוצע של 6 מ"ר ליח"ד). בקומות המגורים יותרו שימושים עבור מגורים, מבואות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה. יותרו מחסנים לדיירים בקומות המגורים ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה בלבד.</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור- בתאי שטח 7 ו-8 ישולבו שטחי רצפה לצרכי ציבור, כל אחד מאלה: שטחים בנויים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ומוסדות רווחה, משרדי עירייה, ממשלה וחברות ותאגידים עירוניים, שווקים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מרכזי סיוע לאזרח, מרכז לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, מעונות לסטודנטים, דיוור בר השגה כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התו"ב. השטח המיועד למוסדות הציבור יהיה בצמוד למעבר הרגלי (משני צדדיו) המסומן בנספח הבינוי בתאי שטח 7 ו-8.</p> <p>ד. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>המגורים והמסחר, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי אחסנה למסחר. המחסנים בקומת המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידות נפרדות.</p> <p>ה. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, שטחי שירות ושטחים משותפים למסחר, למבני הציבור ולמגורים, ולשימושים לכלל דיירי הבניין כגון: חדרי אופניים ועגלות, מועדון דיירים וכו'.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מספר הקומות, קווי הבנין, כמות יח"ד והשטחים כמופיע בטבלה 5.</p> <p>1. מספר הקומות יכלול כל קומת מגורים חלקית אשר תבנה על הגג.</p> <p>2. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>3. על הגג יותרו חדרי תפעול בגובה של עד 4 מ'.</p> <p>4. גובה קומה טכנית לא יעלה על 2.5 מ' (לא כולל מתקנים על הגג).</p> <p>5. 15% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות.</p> <p>ב. בינוי בקומת הקרקע, וקומות משותפות:</p> <p>1. קומת הקרקע תהיה קומה כפולה בגובה מקסימאלי של 7 מ', ובה תותר קומת מסחר גבוהה. בקומה כפולה זו יותרו שטחי שירות וחדרים לשימוש כלל דיירי הבניין כגון: לובי כניסה, חדרים טכניים, מבואות, חדר עגלות, מועדון דיירים וכדומה. ניתן להוסיף גלריה, שלא תחשב קומה נוספת במנין הקומות, במסגרת השטחים המותרים בטבלה 5.</p> <p>2. מבואת הכניסה הראשית לבניינים תהיה בגובה מינימאלי של 5 מ' נטו.</p> <p>3. יותרו מחסנים בקומות המרתף בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יותרו שטחי שירות ושטחים משותפים למסחר למגורים ולמבני הציבור בקומת הקרקע.</p> <p>5. הכניסה הקובעת לבניין תעשה מצידה של החזית המזרחית של הבניין.</p> <p>6. לא יותרו דירות גן.</p> <p>7. יותרו שטחי גינון על גבי תקרת קומת המסחר עבור הדירות בקומה זו.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;">דרכים וחניות</p> <p>א. כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה ברמפת הכניסה לחניון בתא שטח 6 עד לגבול המגרש של התעסוקה עבור מעבר לחניון של תא שטח 10, ועבור כניסה למרתף חניה משותף לתאי שטח 6-9.</p> <p>ג. תרשם זיקת הנאה תפעולית בתא שטח 6, עבור תאי שטח 10-7.</p> <p>ד. תרשם זיקת הנאה למעבר לרכב חרום ורכב פינוי אשפה בתא שטח 6.</p> <p>ה. החניות עבור מבני הציבור יהיו במסגרת החניות ברח' אילת ובזיקת ההנאה.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: right;">מרתפים</p> <p>א. מתחת לכל שטח המגרשים יותרו עד 3 מרתפי חניה.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>



4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ב. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש או עד 100% משטח המגרש בכפוף להבטחת פתרונות להחדרת מי נגר עילי לפי הצורך ובכפוף לתמ"א 4/ב/34 וליחידה הסביבתית בת ים.</p> <p>ג. יותר גובה של עד 6 מ' לקומת המרתף העליונה לכניסת רכב תפעולי לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ושאר שירותי הבניין.</p> <p>ד. במרתפים יותרו מתקנים טכניים ומחסנים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>ה. באזורים המיועדים לגינון יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ו. יותרו שטחי שירות ושטחים משותפים למסחר למגורים ולמבני הציבור בקומות המרתפים.</p> <p>ז. תרשם זיקת הנאה בכל מרתף החניה לכל אחד מארבעת המגרשים לשם בניית מרתף חניה משותף.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת מבנים בשלבים ע"פ סעיף 7.1</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין למגורים, וקו הבנין למסחר ע"פ המסומן בתשריט: קו מקווקוו אדום עבור קו הבנין הרגיל וקו מקווקוו בצבע טורקיז עבור קומת הקרקע.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. מתחת למעבר המקורה שבחזית המסחרית תיקבע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם, בהתאם לתכנון העירוני הכללי.</p> <p>ב. יותר מעבר לאופניים, ימוקם בהתאם לתכנית האדריכלית.</p> <p>ג. תיקבע זיקת הנאה למעבר לכלי רכב בתת הקרקע ובכניסות לחניונים לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה במתחם בהתאם לתכנון העירוני הכולל.</p> <p>ד. תיקבע זיקת מעבר לרכב חירום ולרכב פינוי אשפה בתא שטח 6.</p> <p>ה. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל ולמעבר כלי רכב יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p>
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>השימושים הבאים יחולו, בהתאם למסומן בתשריט:</p> <p>יותר שימוש עבור: תעסוקה, מסחר, שטחי שירות משותפים כגון: חדרי אופניים, לובי וכדומה ושטחי שירות עבור המסחר, מרתפי חניה, ושימושים לשטחים טכניים והנדסיים לטובת התעסוקה וכן לטובת המסחר.</p> <p>1. מסחר-</p>





4.3	מסחר ותעסוקה
	<p>א. בשטח המסחר יותר שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל למיניהם.</p> <p>ב. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע הגבוהה ובגלריה.</p> <p>תעסוקה:</p> <p>1. בקומות התעסוקה יותרו שימושים לתעסוקה כגון: משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות וכדומה, וכן שטחים משותפים כגון: חדר כושר, מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים מחסנים וכדומה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מספר הקומות, קווי הבנין והשטחים כמופיע בטבלה 5.</p> <p>1. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>2. על הגג יותרו חדרי תפעול בגובה של עד 4 מ'.</p> <p>3. גובה קומה טכנית לא יעלה על 2.5 מ' (לא כולל מתקנים על הגג).</p> <p>ב. בינוי בקומת הקרקע וקומות משותפות:</p> <p>1. קומת הקרקע תהיה קומה כפולה בגובה מקסימאלי של 7 מ', ובה תותר קומת מסחר גבוהה. בקומה כפולה זו יותרו שטחי שירות וחדרים לשימוש כלל הבניין כגון: לובי כניסה, חדרי טכניים, מבואות וכדומה. ניתן להוסיף גלריה, שלא תחשב קומה נוספת במנין הקומות, במסגרת השטחים המותרים בטבלה 5.</p> <p>2. מבואת הכניסה הראשית לבניינים תהיה בגובה מינימאלי של 5 מ' נטו.</p> <p>3. יותרו מחסנים בקומות המרתף. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יותרו שטחי שירות ושטחים משותפים למסחר ולתעסוקה בקומת הקרקע ובמרתף.</p> <p>5. הכניסה הקובעת לבניין תעשה מצידה של החזית המסחרית (המערבית) של הבניין.</p>
ב	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. כל מקומות החניה עבור המסחר והתעסוקה יהיו בתת הקרקע.</p> <p>ב. תתוכנן גישה על קרקעית לרכבי חירום והצלה ולפינוי אשפה, בתחום תאי שטח 9-6, עבור תא שטח 10.</p> <p>ג. תרשם זיקת הנאה ברמפת הכניסה לחניון בתא שטח 6 עד לגבול המגרש של התעסוקה עבור מעבר לחניון של תא שטח 10.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>א. מתחת לכל שטח המגרש יותרו עד 3 מרתפי חניה.</p> <p>ב. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש או עד 100% משטח המגרש בכפוף להבטחת פתרונות להחדרת מי נגר עילי לפי הצורך ובכפוף לתמ"א 4/ב/34 וליחידה הסביבתית בת ים.</p> <p>ג. יותר גובה של עד 6 מ' לקומת המרתף העליונה לכניסת רכב תפעולי לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ושאר שירותי הבניין.</p> <p>ד. במרתפים יותרו גם מתקנים טכניים, שטחי שירות, שטחים משותפים ומחסנים. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת..</p>

<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.3</p>
<p>ה. באזורים המיועדים לגינון יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. ו. כל מקומות החניה עבור התעסוקה תהינה בתת הקרקע. ז. מספר מקומות החניה בהתאם לדרישות תקן החניה או למדיניות הוועדה המקומית התקפה לאותה עת.</p>	
<p>הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת מבנים בשלבים ע"פ נסעיף 7.1.</p>	<p>ד</p>
<p>קווי בנין קו הבניין ע"פ המסומן בתשריט.</p>	<p>ה</p>
<p>זיקת הנאה בכל שטח המגרש, למעט השטחים המבונים הסגורים, תירשם זיקת הנאה לציבור. השטחים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח ומיקום הסופי יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בעת הגשת היתרי הבנייה.</p>	<p>ו</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>השימושים הבאים יחולו, בהתאם למסומן בתשריט: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מצללות, שילוט, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. תאסר כל בניה- מעל ומתחת לקרקע, למעט המופיע ברשימת השימושים. 2. תותר העברת תשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים. 3. מפלס השצ"פ יהיה מותאם לרחובות המקיפים אותו. המעבר מהרחוב לשצ"פ יהיה רציף וללא הפרעות כגון: מחסומים, גדרות וכדומה.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>השימושים הבאים יחולו, בהתאם למסומן בתשריט: א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים. ב. גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. ג. חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה. ד. תשתיות מוטמנות ועיליות.</p>	



	4.5
	4.5.2
<p>הוראות</p>	
<p>דרכים</p>	א
<p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמתואר בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתוכנית זו, יהיה בהתאם לחתכי הרחוב בנספח הבינוי ובהתאם לנספח התנועה של תכנית זו. הפיתוח המפורט יהיה כפוף לתוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי שתואמת את הנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית.</p>	
	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p>	
<p>השימושים הבאים יחולו, בהתאם למסומן בתשריט:</p>	
<p>א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים.</p>	
<p>ב. גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.</p>	
<p>ג. חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה.</p>	
<p>ד. תשתיות מוטמנות ועיליות.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p>	
<p>דרכים</p>	א
<p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמתואר בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתוכנית זו, יהיה בהתאם לחתכי הרחוב בנספח הבינוי ובהתאם לנספח התנועה של תכנית זו. הפיתוח המפורט יהיה כפוף לתוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי שתואמת את הנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית. ג. הנחיות מיוחדות: בדרך המוצעת בתא שטח 18, המסומנת בסימון "הנחיות מיוחדות", ישולבו אמצעים למיתון תנועה שיפורטו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי. זאת, כדי למזער את הפגיעה בשטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 11 ו-15 ולאפשר קשר כמה שיותר רציף בין תאי שטח אלה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
540	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 10	(1) 31	45	35	10365	5625		1490	3250	1875	1		מגורים ג'		
540	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 10	(1) 31	45	40	9612	4872		1490	3250	1624	2		מגורים ג'		
540	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 10	(1) 31	45	40	9618	4878		1490	3250	1626	3		מגורים ג'		
540	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 10	(1) 31	45	40	9564	4824		1490	3250	1608	4		מגורים ג'		
1800	(3)	(3)	(3)	(3)	(5) 41	124	150	42	30500	(4) 7820		7600	15080	1955	6	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	(3)	(3)	(3)	(3)	(6)	7		20	430			100	330	1955	6	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
									30930	7820		7700	15410	1955	6	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
					(7)	7			1110			260	850	2272	7	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
1800	(3)	(3)	(3)	(3)	(5) 41	124	150	36	31318	(4) 8638		7600	15080	2272	7	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מ"ר פסולת בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
	(3)	(3)	(3)	(3)	(6)	7		21	481			111	370	2272	7	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									32909	8638		7971	16300	2272	7	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
					(7)	7			1110			260	850	2275	8	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
1800	(3)	(3)	(3)	(3)	(5) 41	124	150	36	31780	(4) 9100		7600	15080	2275	8	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	(5)	7		20	481			111	370	2275	8	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									33371	9100		7971	16300	2275	8	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
1800	(3)	(3)	(3)	(3)	(5) 41	124	150	37	31416	(4) 8736		7600	15080	2184	9	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
	(3)	(3)	(3)	(3)	(6)	7		20	430			100	330	2184	9	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									31846	8736		7700	15410	2184	9	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	(10) 11			63	31438) 14356 (9)		(8) 3942) 13140 (8)	3589	10	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					1898			(8) 438	(8) 1460	3589	10	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									33336	14356		4380	14600	3589	10	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר בניית קומה טכנית נוספת במידת הצורך.
- ב. בכל תאי השטח תותר בניית 4 מרתפי חניה.
- ג. שטח מרפסת דירתית מעבר ל-18 מ"ר יחושב כשטח עיקרי.
- ד. השטחים למבנים ומוסדות ציבור ירשמו על שם עיריית בת ים.
- ה. לא תתאפשר המרת שטחי מבנים ומוסדות ציבור לכל יעוד אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומה 8 תותר בניית קומה טכנית בלבד. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 2.5 מ' (לא כולל מתקנים על הגג).
- (2) קומות קרקע+8 קומת גג טכנית.
- (3) קו בנין לפי המסומן בתשריט.

(4) שטחי השירות מתחת לקרקע ישמשו את כל השימושים בתא שטח זה.

(5) קומת מסחר גבוהה+קומה טכנית+ 38+גג

(6) ניתן להוסיף גלריה כחלק מקומת המסחר הגבוהה.

(7) שטחי הבניה עבור מבנים ומוסדות ציבור יותרו בקומת הקרקע ובגלריה. ניתן להוסיף גלריה כחלק מקומת המסחר הגבוהה.

(8) ניתן יהיה לנייד שטחים בין המסחר לתעסוקה בתא שטח זה.

(9) שטחי השירות מתחת לקרקע מיועדים לתעסוקה ולמסחר שבתא שטח זה.

(10) קומת קרקע גבוהה+9+גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>א. התייחסות לחזית החמישית- יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והציבור הנצפים מהמגדלים. ב. לכל השטחים הפתוחים, הגינות הפנימיות, הלובי וחלונות הראווה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת הרחוב. ג. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ולרכב, יתאפשר מעבר חופשי ורציף בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים. ד. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל השטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר במרחב הציבורי הגובל.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>א. החניה תהיה לפי התקן התקף או לפי מסמך מדיניות החניה של הוועדה המקומית התקף בעת אישורה של תכנית זו. ב. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולמוסדות הציבור ובין החניות המיועדות למגורים. ג. כל מקומות החניה עבור רכב פרטי יהיו בתת הקרקע, למעט הרכב התפעולי והפרטי למסחר, שיכול שיהיה, בתחומי המגרשים, מעל הקרקע. קומת החניון 1- תהיה בגובה שיאפשר כניסת כלי רכב תפעוליים. בסמכות מהוועדה המקומית להחליט אחרת. ד. תותר הצמדת חניות לדירות המגורים, ולא תותר הצמדת חניות למסחר ולתעסוקה. ה. שבילי האופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית. ו. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה ע"פ התקן המחייב בעת מתן היתר הבניה. ניתן למקם את חניות האופניים גם בתוך המחסנים הפרטיים. ז. רמפות הכניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקידמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות בתחילת הרמפות. ח. בשטח המסעות והמעברים במרתפי החניה ירשמו זיקות הנאה הדדיות לכל המגרשים בתכנית. ט. בשטחים בתחום הדרכים המיועדים לגינון, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק אדמה של 1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ תקן 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה), ותקן 5282 דרגה B- דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה. ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>גזי קרקע: במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע, ע"פ מפרט המיגון המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.4</p>



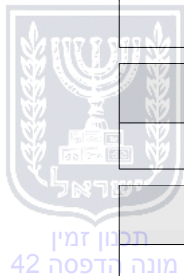
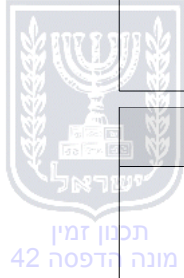
6.5	ביוב וניקוז
<p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. לפני הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבורו לקו הביוב העירוני. מתכנן הבניין יתכנן פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי, שיאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית בת-ים. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p> <p>ה. לפני הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למחלקת הניקוז של עיריית בת-ים, לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ניקוז פרטי לבניינים ומיקום חיבורו לקו הניקוז העירוני. מתכנן הבניין יתכנן פתרון גרביטציוני של מערכת ניקוז פרטית שתחובר לניקוז הציבורי שיאושר ע"י מחלקת הניקוז של עיריית בת-ים. לא יחוברו בגרביטציה לניקוז הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p>	



6.6	ניהול מי נגר
<p>א. חלחול והחדרת מים:</p> <p>1. יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.</p> <p>2. כמות מי הגשם שתטופל לצורך העשרת מי התהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.</p> <p>3. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ-50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום, תהיה שוות ערך לכמות מי הגשם, הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר לתת הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי התהום עד למינימום המצויין בסעיף 2 לעיל.</p> <p>4. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.</p> <p>5. פתרונות להחדרת מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם לצורך החדרתם לתת הקרקע. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר מים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקי נחל וכדומה.</p> <p>6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים בכפוף להוראות להלן:</p> <p>6.1 אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>6.2 חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות-מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ג. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p>	



	6.7 אקוסטיקה	6.7
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית בעיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p>	
	6.8 פסולת בניין	6.8
	<p>א. פסולת בניין תפונה לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
	6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
	<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח, בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
	6.10 תשתיות	6.10
	<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחום התכנית ובסמוך לה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	
	6.11 חומרי חפירה ומילוי	6.11
	<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
	6.12 היטל השבחה	6.12
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	
	6.13 הריסות ופינויים	6.13
	<p>כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה, כמסומן בתשריט.</p>	
	6.14 הנחיות מיוחדות	6.14
	<p>פינוי אשפה :</p> <p>א. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור. מתקני אצירת האשפה יהיו בקומת הקרקע או במרתף העליון. בסמכות מהנדס העיר להחליט על מיקום האשפה.</p> <p>ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים ע"פ הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א, ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי</p>	



<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>אשפה ע"פ הצורך. ד. יוצעו פתרונות מחזור לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. הפתרונות יכללו לפחות את הזרמים הבאים: נייר, קרטון, בקבוקים, זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>מתן היתר בניה ע"פ תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה ע"פ חוק: א. סביבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 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, ע"פ דרישות מהנדס העיר או הוועדה המקומית. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, בכפוף לכל דין. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנון האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכת הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם מבחינת הצללות ומבחינת משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושאים אלה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני בנושא. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים. <p align="center">ב. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות כניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות, מערכות מיזוג אוויר, מסתורי כביסה, גגות, הצבת קולטי שמש, קירוי חזיתות מסחריות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, ע"פ דרישת מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.8. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח השטח בצפון ובמערב התכנית, ותאושר ע"י ועדת השימור העירונית. 	

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

4. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
5. תכנית העיצוב האדריכלי תתייחס לנושא הגדרות וההפרדה המפלסית, המסומנת בנספח הבינוי בתאי שטח 1-4.
6. תכנית הפיתוח תתייחס לנושא השפעת הבניין מבחינת הצללות ומשטר רוחות.
- ג. תנועה וחניה:
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, לאישור מחלקות דרכים ותנועה.
2. יש להגיש תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור רשויות התמרור.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.9.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה, שתנאי להפקדתה יהיה חתימה על הסכם עם העירייה לנושא שיטחי הציבור.

ו. ניהול ואחזקת מבנים:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לכלול הן בהסכמי מכר הדירות והן בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.
- ז. בניה בתחום תאי שטח 1-10 תהיה ע"פ הנחיות הוועדה המקומית בעניין "בניה ירוקה", כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כאמור בסעיף 6.4.

6.16

תנאים למתן היתרי בניה

- ח. תשתיות:
1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תשתיות כמפורט בסעיף 6.10.
2. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור תאגיד המים כי החיבור המוצע לקו הביוב עונה על דרישותיו.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור מחלקת הניקוז כי החיבור המוצע לקו הניקוז עונה על דרישותיה.
- י. חומרי חפירה ומילוי:
- במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- י"א. היטל השבחה:
- היטל השבחה יוטל וייגבה בעת הוצאת היתר בניה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.16
י"ב. תכנית התארגנות: תנאי למתן הוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר לאישור היחידה הסביבתית.	

תנאים למתן תעודת גמר	6.17
א. מתן תעודת גמר יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל. ב. תנאי למתן תעודת גמר בבנייני המגורים, בתאי שטח 6-9, יהיה השלמת שלד ומעטפת הבניין לשימוש ציבורי ו/או מסחרי. ג. 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 אופטימאלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי, בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין. ד. מתן תעודת גמר בתא שטח שבו יש שטחים המיועדים לשימושים ציבוריים מותנה ברישום השטחים ע"ש הרשות המקומית. ה. תנאי למתן תעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שיבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, שתפקידה יהיה ניהול משותף ואחזקת השטחים המשותפים, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים וחזיתות המבנה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי למנוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לעניין זה. ו. תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי התוכניות שיאושרו ע"י רשויות התמרון. ז. לא תינתן תעודת גמר לשימוש בבניין לפני שהבניין יחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור התאגיד שמערכת הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונם. ח. לא תינתן תעודת גמר לשימוש בבניין לפני שהבניין יחובר לקו הניקוז הציבורי ולפני מתן אישור מחלקת הניקוז שמערכת הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונם.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית המבנים בתאי שטח 6	הריסת הבניינים ברחוב אילת 9. בניית המשך הדרך לרח אילת, תא שטח 16.
2	בניית המבנה בתא שטח 7	הריסת הבניינים ברחוב אילת 7,5. תנאי לבניית מבנה בתא שטח 7 הוא בניית המבנה בתא שטח 6 או לחילופין בניית המבנית בתאי שטח 8 ו-9.
3	בניית המבנים בתא שטח 8	הריסת הבניין ברחוב אילת 3. תנאי לבניית מבנה בתא שטח 8 הוא בניית המבנה בתא שטח 9 או לחילופין בניית המבנית בתאי שטח 6 ו-7.
4	בניית המבנה בתא שטח 9	הריסת הבניין ברחוב אילת 1
5	בניית המבנים בתא שטח 1	הריסת הבניין ברחוב אילת 8



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
6	בנית המבנים בתא שטח 2	הריסת הבניין ברחוב אילת 6 תנאי לבניית מבנה בתא שטח 2 הוא בניית המבנה בתא שטח 1.
7	בנית המבנים בתא שטח 3	הריסת הבניין ברחוב אילת 4. תנאי לבניית מבנה בתא שטח 3 הוא בניית המבנים בתא שטח 1 ו-2.
8	בנית המבנים בתא שטח 4	הריסת המבנים ברחוב אילת 2. תנאי לבניית מבנה בתא שטח 4 הוא בניית המבנים בתאי שטח 1,2,3.
9	בנית המבנים בתא שטח 10	תא שטח 10 יבנה לאחר סיום בניית המבנים בתאי שטח 6,7,8.

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה לבנין הראשון, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית תוכל להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות, בהתאם להיקף המימוש של תוכניות אחרות בסביבה. המימוש המלא של התכנית יעשה תוך 10 שנים. שלבי הבניה אינם תלויים זה בזה.

