

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית



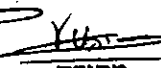
תוכנית מס' בי/מק/410/1

רובע דרום מערב העיר בת-ים

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: בת-ים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' <u>בי/מק/410/1</u> בישיבה מס' 2013002 ביום <u>18/3/14</u></p> <p>    </p> <p> ממנה מחוז תל-אביב יו"ר הועדה מהנדס הועדה </p>	
---	--

--	--

--	--

מהדורה מס' 1 א: תאריך: 30.4.14 - לתוקף

תקון בת 431403/תקנונים/בת ים

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מהווה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה על בסיס התוכנית המתארית המאושרת בי/מק/410. בנוסף, כוללת התוכנית עדכונים בתכנון המקורי ללא שינוי מהותי וללא שינוי של זכויות הבנייה.

עיקר השינוי נובע מהחלטה לשקם את הר הפסולת שבתחומי התוכנית במקומו ולא לפנות את הפסולת כולה, שינוי מיקום יעודי הקרקע כך שהר הפסולת המשוקם יהווה חלק מהשטחים הציבוריים. בנוסף, מוצעים שינויי בינויי ועיצוב והגדלת מספר יחידות הדיור.

תכנית זו כוללת טבלאות איחוד וחלוקה אשר מקצות לבעלי המקרקעין את זכויותיהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
רובע דרום מערב העיר בת-ים	
מספר התוכנית	
בי/מק/410/1	
שטח התוכנית	1.2 שטח התוכנית
כ – 580.683 דונם	
שלב	1.3 מהדורות
מתן תוקף	
מספר מהדורה בשלב	
1	
תאריך עדכון המהדורה	
13.3.14	
סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תכנית מפורטת	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
כן	
ועדה מקומית	
לפי סעיף בחוק	
62 א (א), ס"ק (1), (3), (4), (5), (6), (8), (9).	
היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התוכנית.	
סוג איחוד וחלוקה	
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא	

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת – ים
קואורדינטה X	מערב-מזרח Y : 175,000 – 176,125	
קואורדינטה Y	צפון-דרום X : 656,259 – 675,125	
תיאור מקום	במזרח : תחום עיריית ראשלי"צ.	
	בדרום : תחום עיריית ראשלי"צ.	
	במערב : חוף הים.	
	בצפון : בת-ים - אזור העסקים.	

רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית בת-ים
1.5.3	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	יישוב שכונה רחוב מספר בית	בת ים
כתובות שבהן חלה התוכנית		-
		-

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5026	מוסדר	חלק מהגוש	13, 10, 8, 6	
5027	מוסדר	חלק מהגוש	19, 15, 13, 10, 6, 5, 2, 1	31, 24
7121	מוסדר	חלק מהגוש		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	לי"ך

מרחב תכנון ראשלי"צ (מדרום וממזרח)

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בי/410	שינוי	הערה (1)	5787	20.3.2008
בי/2 א	שינוי	הערה (1)		
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.5.1997
תמ"א 1/12	כפיפות	(2)		19.8.2010
תמ"א 13 - חוף היס התיכון	כפיפות	(2)		31.7.1983
תמ"א 4/א/23	כפיפות	(2)	1938	8.7.2010

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית בי/410 (להלן: התכנית הראשית), יקבע האמור בתכנית זו. הערות לטבלה: הסבר ל"הערה ליחס":

- (1) "שינויי" - על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית המצוינת בעמודה המתאימה בטבלה זו כל עוד לא שינוי ע"י הוראות תכנית זו.
- (2) "כפיפות": על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית המצוינת בעמודה המתאימה בטבלה זו בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	30.4.14	-	24		מחייב	הוראות התכנית
			25.2.14	1		1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
			1.12.13	1		1: 1250	מנחה	נספח בינוי
		ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	6.3.14	3		1: 1250	מנחה	נספח פיתוח נוף
		ירון עברון הנדסה בע"מ	10.10.13	1		1: 1250	מנחה	נספח תנועה
		יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ	3.6.12	-	110	-	מחייב	נספח איחוד וחלוקה
		טל גליקמן - אגרונומית	9.9.13	1		1: 500	מחייב	סקר עצים

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 מטעמו

1.8.1 מגיש ויוזם התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	נורדאר 17 בת-ים	03-5558480		03-5558666	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	שונים								

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	עמי שנער	51205417	23076	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	יגאל אלון 67, ת"א	03-5621117		03-5620091	office@mann-shinar.com
מודד	אברהם דיאמנט	06489184	365	דיאמנט ליברמן מדידות בע"מ	סמדר 26, ר"ג	03-9417011		03-7528324	ddc_il@yahoo.com
תנועה	ירון עברון	022563019	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	מורן 3, רחובות	08-9318184		08-9318338	Yaron_evron@yahoo.com
נוף	רות מעוז	001438068		ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	מקדונלד 16, ר"ג	03-7528197		08-7515827	bm@bm-landscape.co.i
סקר עצים	טל גליקמן	055744643		אגרונומית	משה לוי 16, ניצ	08-9300781		057-7941274	glikmans@zahav.net.il
שמאות מקרקעין	יורם ברק	514316983	294	יורם ברק שמאות מקרקעין בע"מ	הלח"י 31, בני ברק	03-5701990		03-5701995	barak-valuer@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

"מבנה מקשר" – מבנה המחבר שני או יותר מבנים רבי קומות לצורך יצירת רצף בינוי לאורך הרחוב. (המגרשים בהם יש למקם מבנים מקשרים מסומנים בכוכבית בטבלה שבסעיף 5). (ראו סעיף 4.2.2 א').

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינויי בינוי שונים בתכנית ב/מ/410, (להלן "התכנית הראשית") וזאת ליצירת האפשרות לשקם ולפתח באתרו את הר האשפה (אתר הפסולת) הנמצא בחלק המערבי של התכנית. כל זאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ומערך הדרכים ובלא הקטנה של ההפרשות לצרכי ציבור. והכל באמצעות איחוד וחלוקה שיאפשרו שינוי והחלפה של מגרשים בתחום הר הפסולת ובקרבתו, על כלל זכויות הבניה בהם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת השטחים המיועדים לדרכים, גנים ונופש.
- ב. העתקת הבינוי למלונאות מאתר הר הפסולת למגרש מצפון מזרח לו.
- ג. שינוי יעוד אתר הר הפסולת לשטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ד. שינוי יעוד חלק ממגרש למבני ציבור במזרח התוכנית למגרשים למגורים ומסחר.
- ה. שינויים קלים בקווי בניין, מספר המבנים המותרים וגובה הבינוי המותר בחלק מהמגרשים על מנת לרווח את הבינוי.
- ו. הגדלת כמות יחידות הדיור ב-20% ללא שינוי סך השטחים המותרים, כך שיותר לבנות 4,028 יח"ד במקום 3,357 יח"ד.
- ז. ביצוע איחוד וחלוקה ללא חסכמות כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		450,580		450,580	מ"ר עיקרי	מגורים
		4,028	+671	3,357	יח"ד	
		4,500		4,500	מ"ר	מסחר
		74,874		74,874	מ"ר	מבני ציבור
		כ-2,000		כ-2,000	חדרים	תיירות/מלונאות
		102,400		102,400	מ"ר עיקרי	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	217 - 201	מגורים א'
תא שטח מס' 8 - מגבלה עקב קידוח מים	49 - 40, 35 - 30, 15 - 1	מגורים ג' - 2
	802 - 801	מסחר
תא שטח מס' 64 - מגבלה עקב קידוח מים	81 - 73, 65 - 62	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	55 - 52	מלונאות
	113-109, 106-89	שטח ציבורי פתוח
תא שטח מס' 7B - מגבלה עקב קידוח מים	12A, 11A, 7B, 7A, 6A, 5B, 5A, 2B, 2A, 1A, 54A-52A, 47A-40A, 35A-30A, 15B, 15A, 14A, 12B,	שטח פרטי פתוח
	A 107, 107	פארק גן ציבורי
	108	חוף רחצה
	721 - 700	דרך מאושרת/מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
1.8	10,553	מגורים א'	1.8	10,588	מגורים א'	
26.0	150,645	מגורים ג'-2 (כולל שפ"פ)	28.0	162,578	מגורים מיוחד (כולל שפ"פ)	
0.7	4,187	מסחר	0.7	4,188	מסחר	
8.5	49,482	מלונאות (כולל שפ"פ)	9.0	52,693	מלונאות (כולל שפ"פ)	
12.8	74,466	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12.8	74,483	מבני ציבור	
13.8	80,641	שטח ציבורי פתוח	12.2	70,789	שטח ציבורי פתוח	
9.7	56,626	פארק גן ציבורי	9.7	56,581	פארק גן ציבורי	
4.6	26,934	חוף רחצה	4.6	26,943	חוף רחצה	
21.8	127,149	דרך מאושרת/מוצעת	21.0	121,840	דרך מאושרת	
100.00	580,683	סה"כ	100.0	580,683	סה"כ	

הערה: במצב המאושר החישוב הינו גרפי, ואילו במצב המוצע החישוב נעשה עפ"י מדידה אנליטית ע"י מודד התכנית.

4. יעודי קרקע ושימושים (ראה גם הוראות נוספות בסעיף 6.1)

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים במבנים דו-משפחתיים צמודי קרקע בלבד.
4.1.2	הוראות
	<p>א. זכויות הבנייה, מספר יח"ד, מספר קומות, תכנית וגובה בכל תא שטח הוא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. הוראות נוספות לגבי גובה המבנים:</p> <p>1) למבנים בעלי גג משופע: הגובה המירבי המצויין בטבלה הוא לשיא הגג המשופע.</p> <p>2) למבנים בעלי גג שטוח: מותר להקים חדר יציאה לגג במסגרת הזכויות המותרות. גובה המבנה המצויין בטבלה כולל חדר יציאה לגג, אם ייבנה.</p> <p>ג. מצללה לחנייה: במסגרת שטחי השירות המותרים בטבלה שבסעיף 5, תותר הקמת מצללה לחנייה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד. הקמת המצללה תותר בקו בניין אפס לחזית הקדמית וחזית צד אחת.</p> <p>ד. מתקני עזר וגדרות: כגון גומחות לאשפה, חשמל, מונה מים וכו' יותקנו כחלק מהגדר בקו הרחוב באופן שלא ייפתחו ישירות למדרכה הגובלת, בהתאם לפרט מחייב שיצורף לבקשה להיתר הבנייה, בהתאם לפרטים המופיעים בחוברת ההנחיות הנופיות.</p> <p>ה. קולטי שמש/מתקנים טכניים על הגג: יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים ו/או קירות מסתור בנויים בגובה מתאים. במבנים בעלי גג משופע קולטי השמש יונחו בצמוד ובמקביל למישור הגג המשופע והדוודים יונחו בחלל הגג.</p> <p>ו. מפלס הכניסה: לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה המוצעת הגובלת בחזית המגרש.</p> <p>ז. יותר גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).</p>
4.2	מגורים ג'-2
4.2.1	שימושים
	<p>א. בנייני מגורים בלבד, לרבות מרתפי חניה למגורים.</p> <p>ב. חדרי שניאים ותקשורת לשימוש בנייני המגורים.</p>
4.2.2	הוראות
	<p>א. במגרשים מס' 2, 5 - 9, 11, 12, 14, 15 יוקמו בכל מגרש "מבנים רבי קומות" (בגובה המירבי המותר עפ"י הטבלה שבסעיף 5) וביניהם גם "מבנים מקשרים" בגובה עד 4 קומות, כמצויין בנספח הבינוי בכוכבית. זאת לצורך יצירת חזית רצופה לאורך דרכים מס' 2, 3. אך ורק "במבנים מקשרים" אלו יותרו דירות גן עם חצרות צמודות, כמפורט בסעיף ז' (7) להלן.</p> <p>ב. זכויות הבנייה, מספר יח"ד, מספר קומות, תכנית וגובה בכל תא שטח הוא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. מובהר כי זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג, אם יהיו, כלולים במנין שטחי הבניה המותרים עפ"י טבלה זו.</p> <p>ג. חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות מעלית, מאגר מים וטכני: יותרו בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה שבסעיף 5 ובמסגרת זכויות הבניה. חדרים אלו ישולבו בעיצוב המבנה באופן אינטגרלי, לרבות גימור באותם חומרי גמר, כמפורט בס"ק ז' (3) להלן.</p> <p>ד. מחסני דיירים: לא תותר הקמת מחסנים לדיירים בקומת הקרקע או בקומות שמעל, למעט בקומה מס' 1 כאשר היא מהווה חלק ממבואת הכניסה, כחלק מן הרכוש המשותף או במרתפים בלבד.</p> <p>ה. חניה:</p> <p>1) החניה למגורים: לפי תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, תהיה תת קרקעית במלואה בתחומי המגרש.</p> <p>2) חנית אורחים: תותר חנית אורחים במקבץ מרוכז בתחום המגרש, ולצורך כך תותר תוספת של 10% לתקן החניה התקף. חניה זו בלבד תהיה עילית ומגוננת, עם נטיעות עצים בגורים כל 4 מקומות חניה לערך.</p> <p>ו. מרתפים:</p> <p>1) תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש (כולל שטח השפ"פ המהווה חלק מהמגרש).</p>

	(2)	קו בניין מזערי קדמי ולפחות קו בניין צידי אחד למרתפים יהיה 1.5 מ', זאת לצורך יצירת חילחול מי נגר עילי לקרקע וערוגה לנטיעות עצים בוגרים.
	(3)	מפלס פני תקרת המרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.
	(4)	תותר הקמת מרתפי חנייה גם מתחת לשפ"פ המהווה חלק ממגרשי הבנייה, וזאת בתנאי של שמירת עומק אדמה של לפחות 1.2 מ' מעל תקרת המרתף בכדי לאפשר נטיעת עצים.
	(5)	איזור מרתפים : תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות (חצר אנגלית) לאיזור מרתפים מחוץ לקו הבנין, אך בתנאי שפתחי האיזור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל במגרש.
	(6)	יותר איחוד מרתפים במגרשים סמוכים לרבות רמפות כניסה/יציאה בתנאי שתירשם זיקת הנאה למגרשים הסמוכים למעבר הדדי למגרשים אלו.
	(7)	יותר גובה קומת מרתף עליונה, או חלקה, עד 6.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).
ז.		הוראות עיצוב אדריכלי:
	(1)	כללי : עיצוב המבנים, לרבות קביעת חומרי גמר ופרטי בניין מחייבים, יהיה כמפורט בנספח הבינוי ובחוברת הנחיות העיצוב המנחות.
	(2)	חומרי גמר : חזיתות כל המבנים יהיו בגמר קשיח בלבד כגון אבן גוון בהיר, בשילוב של חיפוי אלומיניום וקירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה. לא תותר זכוכית שחורה.
	(3)	מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אויר : יהיו בגומחות מוצנעות בלבד וייבנו מחומרים קשיחים בלבד כגון מפרופילי אלומיניום בהתאם לפרטים שבחוברת הנחיות העיצוב ושיוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.
	(4)	מתקנים טכניים על הגג : יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים ו/או קירות מסתור בנויים ומחופים בגמר קשיח זהה לזה של חזיתות הבניין, ובגובה מתאים.
	(5)	מבואת הכניסה : תהיה בגובה שתי קומות. תותר קומת גלריה בשטח של עד 40% משטח הקומה.
	(6)	יותר גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).
	(7)	דירות גן :
		(א) לא תותרנה דירות גן במבנים רבי הקומות.
		(ב) דירות גן תותרנה אך ורק ב"מבנים המקשרים", כהגדרתם בסעיף 4.2.2 א' לעיל.
		(ג) גודל החצר הצמודה לדירת גן לא יעלה על 50 מ"ר לדירה.
	(8)	מרווח בין מבנים באותו מגרש : מרווח צדי בין מבנים רבי קומות שימוקמו באותו מגרש לא יפחת מ-15 מ'. יותר מרווח בין מבנים רבי קומות ל"מבנים מקשרים" של 3 מ' או אפס (קיר משותף).
	ח.	בנייה בת קיימא :
	(1)	כללי: הבנייה תהיה בהתאם לתקן לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לאותה עת.
	(2)	שילוב מרכיבים של בנייה ירוקה בבקשות להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירונן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
	(3)	לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית צנרת ותשתיות מתאימה לאיסוף מי נגר ומי עיבוי מזגנים, לרבות התחברות למערכת העירונית.
	(4)	במידה ויוחלט, בשלב הכנת תכניות להיתר בניה, על התקנת מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, תוכן תכנית מפורטת לתשתיות וצנרת לשם כך, כולל מרכז איסוף, באישור מהנדס העיר.

		מסחר	4.3
		שימושים	4.3.1
		א. מסחר קימעוני, בתי קפה, מסעדה, וכן שירותים עסקיים כמו משרדי מקצועות חופשיים, מרפאות, מכון כושר, סניף בנק וכיוצ"ב. ב. חדרי שנים ותקשורת לשימוש המסחר.	
		הוראות	4.3.2
	1.	זכויות הבנייה, מספר קומות, תכסית וגובה בכל תא שטח הוא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
	2.	יותר קו בניין אפס לכיוון מבני המגורים הגובלים (תאי שטח מס' 48, 49).	
	3.	קולונדה/ גגון/ מצללה בחזית המבנה : בנוסף לשטחי הבנייה המותרים כמצוין בטבלה שבסעיף 5 תותר הקמת קולונדה/ גגון או מצללה ברוחב שלא יעלה על 4 מ' לכל אורך חזית המבנה הגובלת ברחוב. בליטת הפרגולה לקו בניין הקדמי מותרת.	

4.	חומרי גמר: כמו באזור מגורים ג-2.
5.	שטחי פריקה וטעינה, טכני, אשפה: יהיו בתת הקרקע בלבד.
6.	יותר גובה קומת מרתף עליונה, או חלקה, עד 6.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).
7.	חנייה למסחר: החנייה למסחר תהיה בתחום המגרש.
8.	קו הבנין התת קרקעי למרתפים לכיוון דרך מס' 4 יהיה 1.5 מ' לפחות (לאפשר תשתיות לרכבת הקלה, במידת הצורך, ולצנרת מי התפלה).
9.	שילוט: כל בקשה להיתר בנייה תפרט את צורת השילוט למסחר, לרבות מיקום, גודל ועיצוב, לאישור מהנדס העיר.

4.4	מלונאות
4.4.1	שימושים
	א. אכסון מלונאי, בתי מלון כולל שירותי תיירות נלווים כגון אולמות כנסים וארועים, מסחר בחזית מסחרית, הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת. ב. לא יותר אכסון מלונאי מיוחד, גם אם הוא עומד בתקנים ובתקנות משרד התיירות. ג. חדרי שנאים ותקשורת לשימוש המלונאות.
4.4.2	הוראות
	א. זכויות הבנייה, מספר קומות, תכסית וגובה בכל תא שטח הוא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ב. חנייה ציבורית: (1) עד למועד בנייתם של בתי המלון במגרשים אלו ובהתאם לשלבויות שתיקבע בתכנית המפורטת לפארק החופי (על פי סעיף 6.1.3) שטח זה ישמש לחנייה ציבורית פתוחה ומגוננת למבקרי חוף הים. באם בעלי הקרקע לא יעשו כך, למרות שיתבקשו על ידי עיריית בת ים, תוכל העירייה לעשות שימוש בסמכותה כאמור בחוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים) תשמ"ז-1987, ובאם יבוטל, על פי מתכונת דומה. (2) המרתף העליון או יותר ישמש כחניון ציבורי לבאי חוף הרחצה, בכפוף להסכם בין הבעלים והעירייה לעניין דמי החניה. (3) הקמת מרתפים אלו תותר גם מתחת לחלק המגרש המוגדר שטח פרטי פתוח (שפ"פ) בתנאי של שמירת בית גידול לנטיעות, בעומק של 1.5 מ' לפחות מעל תקרתם ובמפלס שיהיה ברצף אחד עם פני הפיתוח המתוכנן בשצ"פ הגובל. (4) תובטח גישה נפרדת ישירה ונוחה למבקרי חוף הים אל וממרתף זה לכיוון הפארק הגובל. (5) בתא שטח מס' 54: מרתפי החנייה ימוקמו במרחק מינימאלי של 50 מ' מקצה המצוק הקיים. ג. הוראות אדריכליות: (1) חומרי גמר: כמו באזור מגורים ג-2. (2) שטחי פריקה וטעינה, טכני, אשפה: יהיו במפלס מרתף, מוצנעים לחלוטין מהרחוב ומהפארק הגובל. (3) יותר גובה קומת מרתף עליונה, או חלקה, עד 6.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה). (4) תובטח קולונדה רציפה ופתוחה לציבור ברוחב 5 מ' לפחות ובגובה 6 מ' לפחות באתרי המלונאות לאורך דרכים מס' 1 ו-2. (5) לא תותר הקמת גדרות בקווי מגרש קדמיים, אלא אם שוכנע מהנדס העיר בנחיצותן מטעמים שיירשמו. (6) לא תותר הפניית חזיתות שירות על קרקעות לכיוון הרחוב.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים
	מוסדות חינוך כגון גני ילדים, בתי ספר, מעונות יום, בתי כנסת מבואות, מוסד תורני, מבנים קהילתיים ובנייני ציבורי אחרים כמפורט בתכנית הראשית, לפי קביעת הועדה המקומית בת- ים.
4.5.2	הוראות
	א. זכויות הבנייה, מספר קומות, תכסית וגובה בכל תא שטח הוא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ב. תא שטח מס' 63:

1	תא שטח מס' 63 ישמש לקריית חינוך ובו מספר מבני ציבור, מתקני ספורט, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כוללת שתוכן למגרש כולו.
2	זיקת מעבר לציבור: שביל הולכי רגל ברוחב של 6 מ' לפחות יוקם במרכז השטח, כמסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי.
3	החנייה למבנים תהיה בתחום הדרכים הגובלות במגרש, ובתחום המגרש, עילית ותת-קרקעית.
4	תותר העברת דרך זמנית – בקצה הצפוני של תא שטח זה (עד לפינוי מבנה קיים שמצפון לתא שטח זה, שאינו בתחום התכנית).
5	תותר הקמת חניון ציבורי מתחת לקרקע.
6	יותר גובה קומת מרתף עליונה, או חלק ממנה, עד 6.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה).
ג.	בתא שטח מס' 62 לא תותר בניה בתוך גבולות הר הפסולת המשוקם, אשר יסודותיה יחדרו את שכבת האיטום.
ד.	חומרי גמר: כמו באזור מגורים ג-2.

4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	שטח פתוח מגונן, המהווה חלק ממגרשי המגורים ו/או המלונאות.

4.6.2	הוראות
	<p>א. אסורה כל בנייה מעל הקרקע למעט הקמתם של ריהוט גן ופינוי ישיבה, מתקני צל, מתקני משחק לילדים, קירות פיתוח מסלעות, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ב. מתחת לקרקע מותרת אך ורק בניית מרתפי חניה לדיירים, חדרי שנאים ותקשורת, טכני, מחסני דיירים וכיוצא ב.</p> <p>ג. מותרת הקמת מרתפי חנייה לדיירים מתחת לשטח זה בתנאים הבאים:</p> <p>1) יישמר בית גידול בעומק של כ- 1.2 מ' נטו מעל תקרת המרתף.</p> <p>2) מפלס הקרקע שמעל שטח זה ישתלב עם מפלס השטח הציבורי הפתוח או הרחוב הגובל באותו מפלס וללא גדר ביניהם. לא תוקם גדר גם בין תחום השפ"פ לבין המגרש הפרטי עצמו הגובל בו.</p> <p>ד. תכנון הפארק החופי יכלול גם את השפ"פים הגובלים הצמודים למגרשי המלונאות. שטחים אלו יהיו חלק מהפארק החופי ללא גידור ביניהם וישמשו את הציבור כולו. הפארק החופי על כל חלקיו, לרבות השפ"פים הגובלים, יבוצע ויתוחזק באחריות העירייה.</p>

4.7	שטח צבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. שטח פתוח לציבור בכל עת לצרכי פנאי, נופש ומעבר אשר עשוי לכלול גנים, גינות ציבוריות, מתקני משחק וספורט, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, פרגולות ושבילים למיניהם.</p> <p>ב. בתחום חלק משטח זה מצוי אתר הפסולת המיועד לשיקום נופי תוך השתלבות בפיתוח הנופי.</p> <p>ג. שטח זה ישמש גם כאזור חלחול מים ראשי.</p> <p>ג. מתחת לקרקע יותרו מתקנים הנדסיים, קווי תשתית, מבנים לצרכי אספקת חשמל, ומעבר לרכב, כמפורט להלן.</p>
4.7.2	הוראות
	<p>א. אסורה כל בנייה למעט ריהוט גן, מתקני משחק לילדים, מתקני צל, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ומזרקות, כמתואר בנספח הנופי, למעט מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ב. תשתיות יהיו תת קרקעיות בלבד.</p> <p>ג. מבנים לצרכי אספקת חשמל (כגון חדר שנאים) לצרכי הציבור, יהיו תת קרקעיים בלבד, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. לא תותר חנייה עילית או תת קרקעית בשטח זה.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 113 יותר מעבר לרכב בתת הקרקע בין חניונים בתאי השטח הגובלים בו.</p> <p>ו. כניל בתא שטח מס' 91 בקטעים (שבילים) שבין תאי שטח מס' 31 – 34 בלבד.</p>

ז. לא תותר הפניית פתחי איורור של מרתפי מגרשי מגורים לתוך שטח זה.
 ח. פיתוח "הפארק המרכזי" (תאי שטח 90, 91, 106) יקח בחשבון שילובו בציר הירוק המסומן בתכנית כ"ציר ירוק עירוני ראשי" בהתאמה להוראות תמ"מ 5. הפיתוח ואופי הציר הירוק שבבילים בתא שטח 91 יהיו בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

4.8	פארק גן ציבורי (הפארק החופי)
4.8.1	שימושים
	שטח פתוח, מגוון, הפתוח לציבור בכל עת, לצרכי פנאי ונופש, שימור ושיקום אקולוגי. בתחום חלק משטח זה מצוי אתר הפסולת המיועד לשיקום נופי.
4.8.2	הוראות
	<p>אסורה כל בנייה למעט ריהוט גן, מתקני צל, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני משחק וספורט, מתקנים לימודיים ורחבות תצפית.</p> <p>א. מצוק החוף:</p> <p>1 כללי: בתחום שטח זה מצוי מצוק כורכר קיים המהווה ערך טבע חשוב לשימור. 2 כל פיתוח של שטח זה לרבות חוף הרחצה הגובל יבטיח את שמירת שלמות המצוק, לרבות הפרשי הגובה הקיימים בין ראש המצוק לבסיסו. שרידי רכס הכורכר שימצאו בתחום הסביבה החופית שתיועד לעבודות שיקום הר הפסולת, יועתקו וישמשו לפיתוח הפארק החופי. 3 ניקוז נגר עילי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנון הניקוז יבטיח את זרימתו מזרחה כדי למנוע פגיעה במצוק. • לא תותר הזרמת מי נגר לראש המצוק, לרגלי המצוק או בתחומי החוף הגובל. • צנרת הניקוז תהיה מוטמנת ולא תפגע במעבר הולכי רגל לאורך החוף. • במידה ולא ניתן יהיה להמנע מהעברת צינור ניקוז במצוק הכורכר תבוצע הקמתו בדחיקה ללא פגיעה בו. • התכנון המפורט לביצוע מערך הניקוז יהיה באישור רשות הניקוז, עיריית בת-ים והמשרד להגנת הסביבה לרבות מוצא הנקז שיהיה בתחתית המצוק בחוף הרחצה. <p>4 לא תותר כל בנייה לרבות תת קרקעית בתחום 50 מ' משפת המצוק העליונה, למעט פיתוח פארק החוף. 5 תכניות הפיתוח או היתרי בניה לאזור זה יהיו טעונות הכנת חו"ד סביבתית לבחינת ביסוס הקרקע ומצוק החוף לאישור יועץ ביסוס, ובאישור עיריית בת-ים. 6 הירידה לחוף היס תתאפשר משני צדי הר הפסולת המשוקם מצפון ומדרום, באופן שלא יפגע בהר המשוקם מבחינה ניקוזית. 7 לא תותר הקמת גידור. 8 תכניות פיתוח אזור זה יהיו באישור הועדה המחוזית והולחוף ובתיאום עם רשות הטבע והגנים לנושא אזור ההטלה של צבי היס.</p> <p>ב. הנחיות לפיתוח נופי של הפארק החופי:</p> <p>1 תכנית הפיתוח לפארק החופי תכלול התייחסות לערכי טבע לשימור וטיפוח המצויים באתר, בהתאם לסקר צומח ובתי גידול. 2 בפארק החופי ייעשה שיקום צמחיה מקומית וצמחיה אופיינית לאזורי חולות וחוף ים כדי לשמור ולהרבות את הצמחיה ולייצר בתי גידול לבע"ח, וכן ייצוב מדרונות בעזרת צמחיה. 3 יוקמו שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים שיחברו את הפארק החופי לטיילת בת ים מצפון ולטיילת ראשון לציון מדרום ובכך להשלים את רצף טיילות החוף ההולכות ומתפתחות לאורך חופי הארץ. 4 בפארק ישולבו מרכז מבקרים \ תחנת מידע והסבר על המקום, אזורי ישיבה מוצלים ואזורי פעילות שונים.</p>

4.9	חוף רחצה
4.9.1	שימושים
	שטח פתוח לציבור בכל עת לשהיית מתרחצים ונופשים, לרבות מוקדי שירותי חוף, כמפורט להלן.

4.9.2	הוראות
	<p>א. אסורה כל בנייה למעט ריהוט גן, מתקני משחק לילדים, מתקני צל, שבילים וטיילת רצופה להולכי רגל לאורך החוף. זאת באופן שלא תמנע זכות הציבור למעבר חופשי בתחום חוף הים ולאורך קו החוף.</p> <p>ב. לא תותר הקמת דרך בתחום החוף למעט גישה לא סלולה לרכב חרום ותפעול בלבד אל שירותי החוף אם יהיו.</p> <p>ג. תובטח הנגשה לנכים בהתאם לחוק.</p> <p>ד. תותר הקמת מוקדי שירותי חוף, שיכללו שירותים סניטריים, תחנת עזרה ראשונה, הסעדה וכו', בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 5 מ'. המרחק בין המוקדים הסמוכים לא יפחת מ-500 מ'.</p> <p>ה. המקבץ החופי הצפוני, בו הוצא היתר בניה עוד קודם להפקדת תכנית ב/מק/410 המאושרת, יהיה בשטח של עד 400 מ"ר כפי שנקבע בתכנית ב/מק/450.</p> <p>ו. בתחום רצועת החוף, עפ"י תמ"א 13/א, יותרו שימושים עפ"י התמ"א, לרבות מבני חוף, גידור עונתי או גידור המתחייב מטעמי בטיחות ובטחון, ובלבד שיובטח מעבר חופשי ראוי ורצוף לאורך החוף והים. תובטח הנגשה לנכים בהתאם לחוק.</p> <p>ז. כל תכנית בתחום החוף לרבות דרכי גישה, חניה, ושירותי חוף כלשהם תכלול את כל שטחו ואת שטח עורף החוף הצמוד אליו כמתחם שלם, ותכלול תכנית עיצוב נופי. תכנית זו תוגש לאישור הועדה המחוזית והולחו"ף.</p>

4.10	דרך מוצעת/ דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	שטח פתוח לציבור לתנועת רכב והולכי רגל ורוכבי אופניים, חניה עילית ותת קרקעית, שטח לתשתיות, גינון, נטיעות וחילחול.
4.10.2	הוראות
	<p>א. בזכות הדרך בדרך מס' 1 בתכנית (ציר בן גוריון) תישמר רצועה לשדרה ברוחב 13 מ' להולכי רגל, גינון, פינות ישיבה ואמצעי הצללה, וזאת בצידה המערבי של הדרך.</p> <p>ב. לא תותר גישה ישירה לרכב לחניה ו/או מפרצי חניה מכביש מספר 1 בתוכנית למגרשים הגובלים.</p> <p>ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה בדרך מס' 4 בתכנית, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה בשלב תכנית ההיתר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה לדרך מס' 4 ובתוך הרצועה לתכנון שנקבעה בתמ"א 23/א/4 יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע.</p> <p>ה. ככל הצמתים בדרך מס' 4 לא תתאפשר פניה שמאלה. הצמתים יתוכננו עם פניות ימינה בלבד וללא כל חציה של תוואי הרק"ל.</p> <p>ו. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ/5/1 המאושרת.</p> <p>ז. החניות הציבוריות לעואך הדרכים הפנימיות יעוצבו עם נטיעות בכמות מזערית של עץ אחד לכל 5 חניות.</p> <p>ח. תכנון הדרכים הפנימיות יהיה בהתאם לעקרונות מיתון תנועה תוך הבטחת חציית הולכי רגל בקישור בין השב"צים והשב"צים.</p> <p>ט. בדרך בן גוריון, בקטע המרכזי בתחום הפארק (המרכזי בתכנית) הכביש יהיה משוקע ומעליו יהיה מפלס הולכי רגל בכיוון מזרח-מערב.</p> <p>י. תכנון דרך מס' 2 יקח בחשבון שילובה ב"ציר ירוק מיוחד" כמסומן בתכנית ולפי הנספח הנופי. פיתוח המדרכות יהיה עם עצי צל וישולב עם שבילי אופניים. חתך הדרך יכלול מדרכות, נטיעות ושבילי אופניים ברוחב שלא יפחת מ-12 מ'.</p>

4.11	טיילת
4.11.1	שימושים
	שטח פתוח לציבור בכל עת.
4.11.2	הוראות
	רוחב הטיילת לא יפחת מכ-5 מ'. הטיילת תכלול ריצוף, רחבות, פינות ישיבה ואמצעי הצללה.

4.12	זיקת הנאה להולכי רגל
4.12.1	שימושים
	שטח שימש כגישה לציבור בכל עת.

הוראות	4.12.2
א. רוחב השטח יהיה 4 מ'.	
ב. השטח מסומן עקרונית בתשריט. מיקום סופי יהיה בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שינויים קלים במיקום לא ייחשבו כשינוי לתוכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוז בניה כולל (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/ דונם (נטו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה (מטר)	מספר קומות מקסימלי		קווי בנין (מטר)				
			מעל למפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מפלס מתחת למפלס לכניסה הקובעת	מפלס מעל למפלס לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	201	816																
	202	489																
	203	495																
	204	500																
	205	500																
	206	500																
	207	500																
	208	491																
	209	830	440	80	600	2	3.22	50	9	1	2	5	3	3	5			
	210	743																
	211	760																
	212	589																
	213	738																
	214	744																
	215	695																
	216	587																
217	576																	
סה"כ	10,553	7,480	1,360	1,360	-	1,360	34											

המשך טבלה בעמוד הבא.
הערות לטבלה ראו להלן

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע (המשך)

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוז בניה כולל (%)	תכנית השטח מרבית (%)	מס' יחיד	צפיפות (יחיד/ד' נטו)	גובה (מ') (4)	מס' קומות מקסימלי		קווי בנין (מ')			
			מעל למפלס הכניסה הקובעת		מתחת כניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה						מרתח	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות													עיקרי
מגורים 2 ג כולל שפ"ם (1)	1, A	3,077						66	21	64	18+ק	3	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5	
	2, A, *2 B	7,052					136	19	60	17+ק							
	3	2,509					64	26	64	18+ק							
	4	2,754					64	25	64	18+ק							
	5, A, *5 B	5,622					136	24	60	17+ק							
	6, A, *6	6,701					198	29	60	17+ק							
	7, A, *7 B	7,428					198	27	60	17+ק							
	8	7,418					198	27	60	17+ק							
	9	10,829					206	18.5	60	17+ק							
	10	2,487					62	26	60	17+ק							
	11, *A11	4,886					138	28	64	18+ק							
	12, B, *12 A	5,279					138	26	64	18+ק							
	13	2,272					62	29	60	17+ק							
	14, *A14	6,305					198	31	64	18+ק							
	15, A, *15 B	5,869					138	23	64	18+ק							
	16, A, 30	4,511					96	21	86	25+ק							
	17, A, 31	3,570					96	27	86	25+ק							
	18, A, 32	3,020					96	32	86	25+ק							
	19, A, 33	3,033					96	32	86	25+ק							

המשך טבלה בעמוד הבא.
הערות לטבלה ראו להלן.

5. טבלת זכויות והוראות הבנייה, מצב מוצע (המשך)

אחורי	קווי בנין (מ')			מס' קומות מקסימלי		גובה (מ') (4)	צפיפות (יחיד/ד' נטו)	מס' יחיד	תכנית מרבית	אחוז בניה כולל (%)	שטחי בניה (מ"ר/%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח			
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה						מתחת למפלס הכניסה		סה"כ שטחי רגילה	עיקרי				שרות	עיקרי
											עיקרי	עיקרי							
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	ק+25	86	27	96	לי"ר	255% (85% X 3)	-	33.62 מ"ר ליחיד (3)	110.94 מ"ר ליחיד	3,559	34 A, 34	מגורים ג2 (כולל שפ"פ) (1)			
					ק+25	86	21	96						4,523	35 A, 35				
					ק+20	70	25	148						6,014	40 A, 40				
					ק+20	70	25	148						6,018	41 A, 41				
					ק+20	70	26.5	148						5,568	42 A, 42				
					ק+20	70	25	148						5,990	43 A, 43				
					ק+20	70	25	148						5,963	44 A, 44				
					ק+20	70	25	148						5,998	45 A, 45				
					ק+20	70	27	148						5,452	46 A, 46				
					ק+20	70	31	148						4,797	47 A, 47				
					ק+31	110	39	116						3,184	48				
					ק+31	110	39	116						3,234	49				
															25.8		3,994		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	ק+7			35%	255% (85% X 3)	-	31.12%	206.94%	12,643	52 A, 52	מלונאות שפ"פ (1)				
					ק+14			35%					11,292	53 A, 53					
					ק+14			35%					10,386	54 A, 54					
					ק+14			35%					15,161	55					
														15,400		102,400	49,482	סה"כ	
0	0	0	0	3	2			-	255% (85% X 3)	-	700	2,250	2,111	801	מסחר				
													2,076	802					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	3				50%	220%	-	-	50%	9,900	62	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך			
					3									312%	48,361		63		
					2									240%	2,497		(2) 64		
					3									300%	3,093		65		
																	1,153	73	
																	1,020	74	
																	1,122	75	
																	982	76	
																	1,170	77	
																	1,020	78	
																	1,053	79	
						1,079	80												
				2	2				220%		-	50%	2,016	81					
													74,466	סה"כ					

הערות לטבלה שבסעיף 5:

- (1) שטח המגרש כולל את שטח השפ"פ שבצמוד לו (מסומן באתר A כגון: 12 A).
- (2) זכויות הבנייה במגרש מס' 64 מותנות באישור משרד הבריאות להקטנת רדיוס המגן לבאר בתחום שבין 45 ל-90 מ'. במידה ולא תאושר הקטנת הרדיוס השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח ו/או חניה ושטחי הרצפות לצרכי ציבור יועברו למגרש מס' 63.
- (3) לשטחי השירות מעל הקרקע יתווסף השטח למרחב מוגן דירתי כחוק.
- (4) גובה המבנה המצוין בטבלה אינו כולל מעקה גג ומתקנים טכניים על הגג אשר יוסתרו כקירות בנויים בגובה מתאים.
- (5) הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת חניה נוספת בלא שהדבר ייחשב סטייה ניכרת.
- * במגרשים המסומנים בכוכבית, בין המבנים שבגובה המצוין בטבלה, ייבנה "מבנה מקשר" בגובה עד 4 קומות, כמתואר בנספח הבינוי, ובו יותרו דירות צמודות גן. מבנים אלו מסומנים בכוכבית גם בנספח הבינוי, פירוט ראו בסעיף 4.2.2. א'.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה:****א. תנאים בנושאי שיקום הר הפסולת ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.**

- (1) תנאי למתן היתרי בנייה לכל הייעודים בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת יהיה תחילת עבודות שיקום הר הפסולת באתר, בהתאם לתנאים בחו"ד המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.3 להלן. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.
- (2) מתן היתרי בנייה לכל הייעודים הנמצאים בטווח של עד 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות השיקום באתר הר הפסולת ובהתאם לאמור בחו"ד המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.3 להלן. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.
- תנאים למתן היתרי הבניה לכל הייעודים הנמצאים בטווח זה יהיו:
- א. ביצוע קידוחים לגזי מטמנה במיקומים שיקבעו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בהתאם לשלבי השיקום של הר הפסולת, ואישור המשרד להגנת הסביבה לפיו אין חריגה בממצאי הקידוחים באופן שעלול להשפיע על המבנים שיוקמו בתכנית.
- ב. ביצוע מדידות על פני השטח של גזי מטמנה במגרשים המיועדים לבנייה. בהתאם לתכנית הניטור הסביבתי, שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, ואישור תוצאות הניטור על ידי המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה יוכל לבטל דרישה זו, בהתאם לתוצאות עוקבות אשר יוכחו כי אין כל חשש להמצאות גזי מטמנה בשטח.
- ג. במידה וימצאו ממצאים המראים כי במקום נמצאים גזי מטמנה יידרש לבצע מדידות אלה גם בטווחים רחוקים יותר מ-500 מ' מגבול אתר הר הפסולת.
- (3) תנאי למתן היתרי איכלוס למבנים בתחום 500 מ' מגבול אתר הפסולת, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום העבודות באתר זה. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.
- (4) פיתוח הטיילת העליונה יהיה תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח המגורים.

טבלת שלביות תכנון וביצוע של השצ"פ השכונתי המרכזי, שיקום אתר הר הפסולת והפארק החופי (פארק גן ציבורי):

מס' יח"ד	תנאי להוצאת היתר בנייה
850 ראשונות	היתרים ל-850 יח"ד ראשונות בשטח התכנית ינתנו רק ליח"ד בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, אלא אם כן הושלם שיקומו של האתר. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת. בתנאים הבאים:
	- אישור תכניות לפארק המרכזי (תאי שטח 90, 91, 106) ע"י הוועדה המקומית והתחלת ביצוע הפארק המרכזי.
	- אישור תכניות ל"פארק החופי" ע"י הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף. התכנית המפורטת לפארק החופי

<p>תכלול התיחסות למעבר המשוקע ולזיקתו לסביבה החופית, לחניות במתחמי המלונאות ולמוסדות הציבור לרבות שלביות הפיתוח שלהם.</p> <p>- אישור תכנית עבודה לשיקום אתר הר הפסולת ואישור לתכנית הניטור ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- התחלת שיקום אתר הר הפסולת (בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה). שלב זה יכלול:</p> <p>1. הכנת הר הפסולת וסביבתו לעבודות השיקום בהתאם לפיקוח אקולוג ויכלול: העתקת פרטי האטד החופי, איסוף גאופיזים, העתקת גושי הסלע הכורכרי ממגרש המלונאות הסמוך לצורך שילובם בפיתוח הפארק החופי המוצע, בטרם הכשרת שטח ההתארגנות.</p> <p>2. סיום ביצוע של הסדרת המבנה הגיאומטרי של האתר הכולל עבודות עפר לרבות חישוף האתר, הסדרת שיפועים וייצוב מדרונות ע"י ברמות (טרסות) היקפיות לאורך המדרונות (בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה).</p>		
<p>- ביצוע 1/3 מהפארק החופי (פארק גן ציבורי בתשריט).</p> <p>- ביצוע 1/3 מהפארק המרכזי (שצ"פ).</p> <p>- שיקום 1/3 מאתר הר הפסולת. שלב זה יכלול: סיום ביצוע של שכבות שיקום הר הפסולת בהתאם לפרשה הטכנית לרבות שכבת כיסוי סופי, שכבת ניקוז ביוגז, שכבת איטום ושכבת כיסוי עליון.</p>	850 נוספות	
<p>- סיום ביצוע עד 1/3 מהפארק החופי.</p> <p>- סיום ביצוע עוד 1/3 מהפארק המרכזי.</p> <p>- שיקום עוד 1/3 אתר הר הפסולת. שלב זה יכלול: סיום הקמת מערכת הטיפול בביוגז באתר וביצוע ניטור כנדרש.</p>	850 יח"ד נוספות	
<p>- השלמת הביצוע של כל הפארק החופי.</p> <p>- השלמת ביצוע של כל הפארק המרכזי.</p> <p>- השלמת שיקום אתר הר הפסולת. שלב זה יכלול: ביצוע התכנית הנופית על גבי ההר לרבות שתילת צמחיה מתאימה.</p>	850 יח"ד נוספות	

ב. התניות למתן היתרי בניה בקשר עם פיתוח מערכת הדרכים בתחום התכנית:

שלבי פיתוח הדרכים	מס' יח"ד
<p>סלילת נתיב אחד בכל כיוון של הדרכים מס' 1, 2, 3, לרבות שיקוע דרך מס' 1 (מתחת לשצ"פ מס' 90, 106).</p>	1130 ראשונות
<p>השלמת סלילת דרכים מס' 2, 3 במלוא זכות הדרך כולל חיבורים לרחובות יוחנן הסנדלר ויצחק נפתא שמצפון לגבול התכנית.</p>	1130 נוספות
<p>ביצוע תוספת נתיב לכל צד בדרך בן גוריון (כביש מס' 1).</p>	1130 נוספות
<p>השלמת דרך בן גוריון במלוא רוחב זכות הדרך וחיבורה לדרך קוממיות (כולל שיקוע כנ"ל).</p>	פיתוח יתרת יח"ד ומגרשי המלונאות

ג. תנאים נוספים למתן היתרי בניה:

הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם ל:

1. תכנית בנינו ועיצוב ארכיטקטוני, באישור ועדה מקומית, אשר תכלול:
 - (א) עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי גמר, גדרות, גובה קומות, מסתורי כביסה, יחידות מזוג אויר, מתקנים שונים על הגג והסתרתם, קווי בניין ומרווחים בין המבנים, קולטי שמש, מבני עזר לרבות מצללה לחניה וחדר אשפה וכן תאום חזיתות הבניין עם הבניינים

<p>הסמוכים. (ב) פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים וכן חצרות הבניינים, לרבות גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים, וכניסות לחניונים התת קרקעיים. (ג) סימון מבנים טכניים עבור ניקוז, ביוב, מים ותשתיות. (ד) חלוקה למתחמים לביצוע.</p>	
<p>2. תכניות פיתוח ותשתיות: תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית זו לכל אזור ואזור ובהתאם לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1) ויוכנו למתחם שלם (כמסומן בתשריט באותיות A, B וכו') או לפחות למבני שלם, (מגרש או מספר מגרשים מתוחמים סביב רחובות או שטחים ציבוריים פתוחים מכל הצדדים), אשר מהווה גוש בניה רצוף.</p>	
<p>3. חוברת הנחיות עיצוב מנחות – חוברת זאת אשר תהווה חלק מתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, הנדרשת על פי סעיף 6.1 ג(1)א לתקנון, תוסיף הנחיות לעיצוב אדריכלי למבנים ולחזיתותיהם ותשתמש כמסמך מנחה למגישי בקשות להיתרי בניה.</p>	
<p>4. אישורים: (א) אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים שתכלול מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתיעול. (ב) אישור משרד הבריאות לתכנית מערכת ביוב ותיעול לרבות קוים עירוניים. (ג) אישור תכנית הניקוז ע"י מהנדס העיר לרבות שימור מי נגר. (ד) אישור רשות התעופה האזרחית למבנים מעל 60 מ', בהתאם לסעיף 6.7 להלן. (ה) הועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית באם בעלי הקרקע הכלולים בתכנית לא שילמו את חלקם באגרות ובהיטלים הנדרשים לביצוע תשתיות על, תשתיות מקומיות, לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוסדות ציבור, כבישים, גנים וכיוצ"ב. (ו) תנאי למתן היתר בניה למגרש מס' 64, יהיה אישור משרד הבריאות להקטנת רדיוס המגן שבין 45 מ' ל-90 מ' מבאר קיימת. (ז) נספח אקוסטי נדרש כמפורט בסעיף 6.6. (ח) לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור תשריט לצרכי רישום מאושר כחוק. (ט) למרות האמור לעיל, מותר יהיה ליתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו לשטחים המיועדים לצרכי ציבור לרבות דרכים. (י) חובת התיאום עם הרשות המוסמכת לעניין ה"רכבת הקלה", כנאמר בסעיף 11.14 ג) של התכנית ב/מק/410, תדרש רק במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל בדרך מס' 4 ולא תדרש בדרך מס' 1.</p>	
<p>5. פינוי אשפה פניאומטי והכנה לשימוש במים "אפורים": (א) הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש'עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת שוט אשפה בבניין, כל זאת כתנאי להיתר בניה. (ב) בכל מקרה תדרש האפשרות להפרדת פסולת לשני זרמים לפחות וכן הצבת מיכלי הפרדה ייעודיים למחזור ברמת הבניין. (ג) רשאית הועדה המקומית להטיל על בעלי המגרשים התקנת צנרת בבניין כהכנה לשימוש במים "אפורים" בעתיד, עפ"י אישור משרד הבריאות.</p>	
<p>ד. תנאים לאיכלוס: 1) בנייה ירוקה: אישור מכון התקנים או מכון מורשה אחר כי הבניין נבנה עפ"י התקן המחייב שיהיה בתוקף לעניין בנייה ירוקה. 2) חברת ניהול: תוקם חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף ואחזקת הבניין לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר.</p>	

<p>3) תנאי לכל אכלוס במרחק מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, יהיה אישור ביצוע ניטור על גבי ההר ובסביבתו, כפי שייקבע בתכנית הניטור ע"י המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.</p> <p>4) תנאי למתן היתרי אכלוס למבנים בתחום 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, יהיה המשרד להגנת הסביבה לסיום העבודות כמפורט בס"ק א'. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.</p> <p>5) תנאים לאכלוס לכל היעודים הנמצאים בתחום 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת יהיו:</p> <p>א. הקמת ותפעול מערכת לטיפול בגזי המטמנה על גבי האתר.</p> <p>ב. המשך ניטור על פי תכנית הניטור ועד אישור המשרד להגנת הסביבה להפסקת פעולות הניטור.</p> <p>ג. ככל וימצאו ממצאים המעידים על המצאות גזי מטמנה במגרשים המרוחקים יותר מהר הפסולת יחולו הנחיות אלה גם לגביהם.</p> <p>ד. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.</p> <p>ה. תנאים נוספים בהקשר סביבתי: ראו סעיף 6.2 א', ב', ד' להלן.</p>	
--	--

6.2 הנחיות סביבתיות נוספות ותנאים להיתר בנייה בהקשר סביבתי

<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <p>1) אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>2) הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>3) הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	
<p>ב. טיפול בחומרי חפירה – תנאי להיתר בניה:</p> <p>1) במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 מ"ק, יוצב כתנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>2) המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, לרבות מאזן חומרים סופי וקביעת התנאים לטיפול נאות בחומרים וסילוק העודפים לאתרים מורשים.</p>	
<p>ג. בנייה משמרת מים:</p> <p>1) יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2) ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת ניקוז.</p> <p>3) השטחים המוגננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר.</p> <p>4) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>א. איי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות – מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>5) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6) מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש.</p> <p>7) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה ותסכונת במים, ואמצעים להשהייה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p>	

<p>ד. השפעת הבניין על משטר הרוחות מסביבו: תנאי להיתר בנייה למבנים מעל 25 קומות יהא אישור מסמך ו/או תכנון ע"י הוועדה המקומית אשר יפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח.</p>	
<p>ה. גזי קרקע: (1) הצורך באיטום מרתפים ייקבע בהתאם לתוצאות בדיקות גזי קרקע שיבוצעו בהתאם לממצאי סקר הקרקע ובהתאם לתכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. (2) בגין עיקרון הזהירות ועבודות הטיפול בהר, השלמות בנושא גזי קרקע, לבחינת הצורך במיגון מבנים, ידרשו במסגרת תכנית לניטור סביבתי כמפורט (סעיף 6.3.2) בסמוך ליהר הפסולת. שטח התכנית אשר לא נכלל בתחום תכנית הניטור, לא נדרש לבדיקות נוספות.</p>	

6.3 הנחיות בנושא איכות הסביבה: אתר הר הפסולת

<p>שיקום אתר הר הפסולת:</p> <p>(1) הר הפסולת ישוקם במיקומו הנוכחי בהתאם לתכנית שיקום מפורטת שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי לתחילת עבודות השיקום יהיה אישור זה.</p> <p>(2) במסגרת תכנית השיקום המפורטת תיקבע תכנית לניטור סביבתי, כחלק מהמפרט הטכני, שתהיה חלק בלתי נפרד מתכנית השיקום. תוכנית הניטור תהיה באזור ההר וטווח ההשפעה שלו. טווח ההשפעה יקבע בתיאומים עם המשרד להגנת הסביבה, ולא יותר מ-500 מ' מגבול האתר. אישור תכנית הניטור המפורטת ע"י המשרד להגנת הסביבה וכן התחייבות העיריה לתחזוקה וניטור יהיו תנאי לתחילת עבודות השיקום.</p> <p>(3) טיפול בפסולת בניין באתר הר הפסולת יתבצע באמצעות גריסה במקום ושימוש בחומר הגרוס באתר ככל הניתן.</p> <p>(4) שלב תחילת עבודות שיקום הר הפסולת יכלול את סיום שלב הסדרת המבנה הגיאומטרי של האתר כולל עבודות העפר לרבות הסדרת שיפועים, וייצוב ההר ע"י בנית ברמות (טרסות) היקפיות לאורך המדרונות. וכן יכלול הכנה של הר הפסולת וסביבתו לעבודות השיקום בהתאם לפיקוח אקולוגי, כולל: העתקת פרטי האטד החופי, איסוף גאופיטים, העתקת גושי הסלע הכורכרי ממגרש המלונאות הסמוך לצורך שילובם בפיתוח המוצע, בטרם הכשרת שטח ההתארגנות לעבודות.</p> <p>(5) העבודות לביצוע הפארק החופי יעשו תוך שמירת כל ערכי הטבע, ותוך מניעת מטרדים כלשהם לסביבה, הכל בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(6) בעת עבודות שיקום הר הפסולת ייעשו הסידורים המתאימים למניעת מטרדים סביבתיים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>(7) בהתאם לתכנית עבודה לשיקום אתר הר הפסולת תתבצע על ההר לפני תחילת העבודות הכנה אקולוגית.</p>	
---	--

6.4 מטרדים בעת הבנייה

<p>א. מטרדי רעש בעת הבניה: בעת עבודות שיקום הר הפסולת ובעת הבנייה ייעשו הסידורים המתאימים למניעת או צמצום מטרדי רעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תשל"ט – 1979, 1990, 1992. שעות העבודה באתר יהיו על פי התקנות למניעת מפגעים תשנ"ג, 1992.</p> <p>ב. מטרדי אבק בעת הבניה: ינקטו כל האמצעים הנדרשים להפחתת מטרדי אבק בעת הבניה, כגון:</p> <p>(1) אזורי עבודה יורטבו לצורך צמצום פליטת אבק במהלך העבודות. (2) משאיות עמוסות היוצאות מתחום העבודה יכוסו ע"מ למנוע פיזור אבק לסביבה. (3) דרכי העפר באתר יורטבו ככל שיידרש.</p>	
--	--

6.5 הגנה על קידוחי מי שתייה

<p>התכנית, על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה – 1995, כמפורט להלן:</p> <p>א. רדיוס מגן א' – ברדיוס מגן של 10 מ' ממרכז הקידוח לא תהיה שום פעילות או בניה למעט הבאר עצמה.</p> <p>ב. רדיוס מגן ב' – ברדיוס מגן של 45 מ' ממרכז הקידוח לא תותר כל בניה.</p> <p>ג. רדיוס מגן ג' – ברדיוס מגן של 90 מ' ממרכז הקידוח (בין 45 מ' ל- 90 מ') כל בניה, התקנה או פעילות תבטיח את מניעת זיהום הקידוח.</p>	
---	--

6.6 מניעת רעש

<p>א. הבנייה בתחום התכנית תהיה בנויה אקוסטית כמתחייב מתחומי חשיפה של 25 – 30 תח"ר, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית מתאר ארצית לנתבי"ג וכמפורט בסעיף 6.7 להלן.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים בהתאם לתכנית המתאר הארצית תמ"א 2/4 לנתבי"ג – מר"מ 1.</p> <p>ג. הבניה תבוצע בהתאם לנספח אקוסטי המורה על הנמכת רעש של 25 db(a). את הנספח יש לצרף לבקשה להיתר בניה והוא מהווה חלק מתנאי ההיתר. בבקשות להיתרי בניה בסמוך לצירי תנועה ראשיים (דרכים מס' 1,2,3,4 בתשריט) על הנספח האקוסטי לכלול בחינה של השפעת הרעש מצירי התנועה על הבינוי המתוכנן, ובמידת הצורך לפרט את האמצעים הנדרשים להפחתת הרעש.</p> <p>ד. לעת הוצאת היתרי בנייה תוגש חו"ד אקוסטית לנושא פתחי האוורור מן התניונים התת קרקעיים לעבר המגורים והשטחים הפתוחים בשכונה, לאישור מהנדס העיר ו/או היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>ה. שנה מיום פתיחת דרך מס' 1 (רח' בן-גוריון), יש לבצע מדידות רעש בבתי המגורים הגובלים כדי לוודא עמידה בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. המדידות יעשו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.</p>	
---	--

6.7 הגבלות בנייה בגין תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

<p>א. כללי: על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה (מגנל"ה ומיכשול דקיק) והגבלות בנייה בגין רעש מטוסים.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו. לא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או ינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>	
<p>ב. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק – הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מיתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים וערוונים לבנייה וכיו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p>	
<p>ג. הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים – התוכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. הבנייה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז לתמ"א 2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבנייה/בקשות להקלה.</p>	

<p>ד. תנאי למתן היתרי בנייה לכל מבנה מעל גובה 60 מ' לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>ה. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

6.8 רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ללא תמורה ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית (עיריית בת-ים), וזאת בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.9 היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
--

6.10 החזר הוצאות תכנון:

הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון ומדידה יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה ס' 69 ס"ק 12, בהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם.

6.11 מערכות תשתיות:

א. כל התשתיות והחיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים.
ב. תותר העברת מערכות תשתיות עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
ג. מערכות התשתיות יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

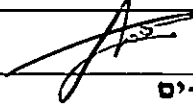
7 ביצוע התוכנית

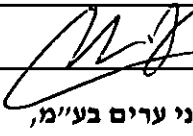
מועד משוער לביצוע התכנית – תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כמתואר בסעיף 6.1 א, ב לעיל.	

8 חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת-ים		מספר תאגיד:	

שם: עמי שנער	חתימה:	תאריך: 4.5.14	עורך התוכנית
עמי שנער - אמיר מן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' יגאל אלון 67 תל אביב.		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: שונים		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

