

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0384776

בי/684/מק - מגרשי העירייה



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית משתרעת על שלושה מתחמים בתחום העיר בת- ים. הראשון (תא שטח מס' 501) בפינת רחובות ניסנבאום ומנחם בגין, חלק ממגרש 63 על-פי תכנית בי/מק/410.1. השני (תא שטח 502), רחוב הצפירה 3 (חלקה 107 בגוש 7142) והשלישי (תא שטח 503), רחוב רוטשילד 63א' (חלקה 94 בגוש 7152). מטרת התכנית הינה מימוש זכויות בניה של חלקה 107 בגוש 7142 וחלקה 94 בגוש 7152. התכנית מציעה הצרחה של ייעודי הקרקע וניוד זכויות בניה, תוך שמירה על שטחי ייעודי קרקע זהים במצב מאושר ומוצע.

מימוש הזכויות המוצע כולל את ניוד זכויות הבניה (25 יח' דיור ושטח עיקרי 2,630 מ"ר) לתא שטח מס' 501, המיועד למגורים, ושינוי יעוד תאי שטח 502 ו-503 לשטח למבני ציבור.

התכנית מוסיפה 1,077 מ"ר ע"פ סעיף 62 א'(א') (9), וסעיף 151 (ב) 3. לחוק התכנון והבניה, המנויידים לתא שטח 501.

תא שטח 501 משתלב בפיתוח מתחם גדול יותר הכולל תכניות נוספות ממזרח לה (בי/מק/555, בי/664/2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בי/684/מק - מגרשי העירייה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

502-0384776

מספר התכנית

3.285 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175886
קואורדינאטה Y	656275

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח 501 בפינת רחובות ניסנבאום ומנחם בגין. תא שטח 502 רח' הצפירה 3 ותא שטח 503 רח' רוטשילד 63א'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5027	מוסדר	חלק		10, 24, 31
7142	מוסדר	חלק	107	
7152	מוסדר	חלק	94	

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

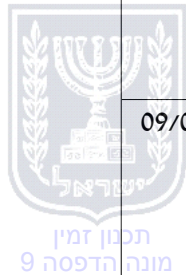
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
63	בי/מק/410/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראשון לציון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/1984		3084	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 329 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 329
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 339
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/ 403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 /1. הוראות תכנית בי/ 403 /1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/ 403 /1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 430 א
09/06/2014	5990	6815	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 410 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ מק/ 410 /1
05/03/1970		1609	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 38 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 38 א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד גלור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דוד גלור		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
טבלאות הקצאה *	מחייב		5	01/08/2016	אריה אייכנר	01/08/2016	טבלת הקצאה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	27/07/2016	דוד גלור	27/07/2016	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	1	08/05/2016	אדיר אלוויס	01/08/2016	נספח עצים 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	8	08/05/2016	אדיר אלוויס	27/07/2016	נספח עצים 2	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/05/2016	דוד בזירנו	18/05/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	3	02/05/2016	דוד גלור	31/05/2016	מצב מאושר 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	3	02/05/2016	דוד גלור	31/05/2016	מצב מאושר 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	3	02/05/2016	דוד גלור	31/05/2016	מצב מאושר 3	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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, עיריית בת ים		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556089	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5558601	03-5558666	yossi-b@bat- yam.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-7632686		mavat@moin .gov.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה אייכנר	12345	אריה אייכנר	תל אביב- יפו	ויצמן	30		03-7858888	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוויס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חיפה	(1)	3		03-9032190	aadir@013.net
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(2)	8	08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269	מוג הנדסה ומדידות	קלנסווה	(3)				mzg@013.net

(1) כתובת: יבנה 3.

(2) כתובת: מודיעין - מגדל המנורה 8.

(3) כתובת: רחי אל קודס.



משרד
תכנון ופיקוח



משרד
תכנון ופיקוח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

הסדרת יעוד קרקע ציבורי לתאי שטח 502 ו-503, המשמשים לכך בפועל, והעברת זכויות הבניה המאושרות לתא שטח מס' 501, בתוספת זכויות המותרות במסגרת הקלות אפשריות כאמור בסעיף 151 ב' 3 לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 9

1. איחוד וחלוקה בהסכמה בשלושת תאי השטח על-פי סעיף 62א (א) (1).
 2. תוספת 1,077 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה כאמור בסעיף 151(ב'3), על-פי סעיף 62א (א) (9). סה"כ שטח עיקרי למגורים בתא שטח 501 בתכנית יהיה 4,077 מ"ר, מתוכם 560 מ"ר למרפסות בלבד.
 3. הגדלת מספר יחידות הדיור על-פי סעיף 62 א' (א) (8).
 4. קביעת 1,840 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ממגרשים בתכנית בי/מק/1/410 לתאי שטח 502 ו-503, הנכללים באיחוד וחלוקה.
 5. תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים על-פי סעיף 62א (א) (15).
 6. קביעת קו בנין, על-פי סעיף 62א (א) (4).
 7. קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות על-פי סעיף 62א (א) (4א).
 8. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח לתאי שטח 501, 502 ו-503 על-פי סעיף 62 א' (א) (5).
 9. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתאי שטח 501, 502, 503.
8. קביעת הוראות למתן היתרי בניה לבנין בתאי שטח 501, 502 ו-503.
 9. קביעת 1,840 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ממגרשים בתכנית בי/מק/1/410 לתאי שטח 502, ו-503, הנכללים באיחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.285
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית בי/מק/10/41 המאושרת.	1,840			1,840	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	40		+15	25	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטחי הבניה המאושרים כוללים 200 מ"ר לחדרים על הגג מתוקף תכנית בי/430 על תיקוניה, ו-300 מ"ר למרפסות בלבד. במצב המוצע 560 מ"ר מתוך הזכויות הינן למרפסות בלבד.	4,007		+1,077	2,930	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	503,502
מגורים	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,642.93	50
מגורים	1,642.64	50
סה"כ	3,285.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,642.93	50
מגורים	1,642.64	50
סה"כ	3,285.57	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעל פני הקרקע יותר השימוש למגורים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח ממוצע של 10 מ"ר) וכדומה, שטחים למתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>תותר קומה למתקנים טכניים אשר תשולב בקומות הבנין.</p> <p>בקומות הקרקע יותרו בין היתר שירותי רווחה לדיירים, חצר משק, חדרי אשפה, שירותי תמך למגורים, מחסנים, חדרי עגלות ומועדון דיירים.</p> <p>מחסנים לדיירים בקומות המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה בלבד.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדייר הבנין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים, שטחי רווחה לדיירים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 - 'מרתפים וקומות מפולשות', על שינוייה.</p> <p>בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה מחסנים ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבנין.</p> <p>ג. קומת גג חלקית: חדרי יציאה לגג בהתאם לאמור בתכנית בי/430 על שינוייה.</p> <p>על גג הקומה החלקית ובמפלס הגג תותר הקמת מתקנים טכניים בהתאם לאמור בתכנית בי/430 על שינוייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פינוי האשפה יהיה בתת-הקרקע או בקומת הקרקע מחצר משק סגורה ומוסדרת.</p> <p>2. רמפת הכניסה לחניה תחל מקו הבנין הקדמי.</p> <p>3. יותר איחוד חדרי היציאה לגג ליחיד, ובתנאי שלא יגדל מס' יחידות הדיור המותר בתכנית זו.</p> <p>4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p>
	<p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>1. קווי הבנין למרתפים יהיו בגבולות תא שטח 501. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש, או עד 100% משטח המגרש כפוף להבטחת פתרונות להחדרת מי נגר עילי על-פי צורך, ובהתאמה לתמ"א 34/ב/3.</p> <p>2. תותר קומת המרתף העליונה בגובה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
	<p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחים לרווחת דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>2. שטח יחידת דיור ממוצע בתא שטח 501 יהיה 85 מ"ר שטח עיקרי. תותר הפחתת מספר יחידות הדיור והגדלת השטח הממוצע בהתאם.</p>



מגורים	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>20% מהדירות תהיינה דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה : מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</p>	ד
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. בשטח למבני ומוסדות ציבור יותרו מוסדות חינוך כגון גני ילדים, בתי ספר, מעונות יום, בתי כנסת ומקוואות, מוסד תורני, מבנים קהילתיים ובניני ציבור אחרים, כמפורט בתכנית הראשית על-פי קביעת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים.</p> <p>ב. יותר פיתוח שטחי גינון, מצללות, טיילות, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני משחק, תאורה וכדומה.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>מרתפים</p> <p>ב</p> <p>1. קווי הבנין למרתפים יהיו בגבולות תאי שטח 502 ו-503. התכנית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש, או עד 100% משטח המגרש כפוף להבטחת פתרונות להחדרת מי נגר עילי על-פי צורך, ובהתאמה לתמ"א 34/ב/3.</p> <p>2. תותר קומת המרתף העליונה בגובה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	
0	0	0	0	0	2	3	712		120	400	419	502	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	2	3	2075		430	1440	1220	503	מבנים ומוסדות ציבור
5	8	0	10	2	12	(2) 3167		1149	(1) 4007	1642	501	מגורים	

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

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר הגדלת שטח מרתפים עד ל-100% משטח תאי השטח, כפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ב'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחים אלה 560 מ"ר הינם למרפסות בלבד..

(2) תותר העברת עד 10% משטח השירות התת-קרקעי לשטח השירות העל-קרקעי.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 501 יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות בנושאים כגון העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבנינים, חומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מהנדס העיר והועדה 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, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p> <p>ג. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.12, ועקרונות ניהול מי הנגר כאמור בסעיף 6.6.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>א. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לענין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. המיקום הסופי של הכניסות והיציאות יהיה באישור מהנדס העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת אישורה של תכנית זו.</p> <p>ג. בחניונים ישולבו מקומות חניה למתקנים לרכב דו-גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תנאי להיתר בניה בתא שטח 501 יהיה אישור היחידה לקיימות ואיכות סביבה בעיריית בת-ים בנושאים הבאים, על-פי צורך:</p> <ol style="list-style-type: none"> מערכות אוורור בבנין. פינוי אשפה כולל אפשרות להפרדת אשפה. ניקוז מי נגר כולל מתקני חלחול, כאמור בסעיף 6.6. מיגון מבנים מפני מזהמים שמקורם בגזי-קרקע. 	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>א. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב. תכנון הבנין יישלב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בנינים ירוקים), בגרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה. התכנון ילווה על-ידי מלווה בניה ירוקה מוסמך. הבנין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון מוכר אחר להתאמת הבנין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד לעמידה בתו ירוק בתנאים להיתר הבניה.</p> <p>ג. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p>	<p>6.4</p>

<p>6.5 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. איחוד וחלוקה כאמור בתכנית זו ייעשו ע"פ פרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תכנית מרתפים תהיה כאמור בסעיף 1.2.24. ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. ב. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p>	
<p>6.7 אקוסטיקה</p>	<p>6.7</p>
<p>מערכות אלקטרומכניות כגון מערכות מיזוג, איורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>א. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים. ב. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, יהיה על פי הוראות תמ"א 2/4. ד. הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>מתן היתרי בניה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח כאמור בסעיף 6.1.</p> <p>ב. אישור היחידה לקיימות ואיכות סביבה בעיריית בת-ים כאמור בסעיף 6.3.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>ד. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו.</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>הוועדה 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>	



הנחיות מיוחדות	6.12
<p>פינוי אשפה :</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>ב. במידה ולא ניתן למקם את חדרי האצירה במרתף העליון משיקולי תכנון, כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.</p> <p>ג. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>ד. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מיכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.</p> <p>ה. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: רשות מקומית	שם: עיריית בת ים שם ומספר תאגיד: בת ים 500262001	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית בת-ים 500262001	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: דוד גלור שם ומספר תאגיד: גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	עורך התכנית

