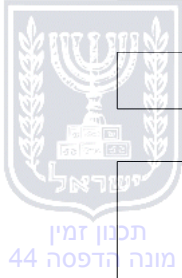


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0692178

בי/640 - בת ים - מתחם בגין



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/05/2020

להפקיד את התכנית

29/06/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בקצה הדרומי של רובע העסקים המתחדש בבת ים, בפינת הרחובות דרך בגין ורחוב הקוממיות.

מטרת התכנית הינה הקמת מתחם המשלב תעסוקה, מסחר, מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, בדרום אזור התעסוקה של בת ים.

מתחם זה יקשר בין מתחם המגורים מדרום, המאושר במסגרת תכנית מספר בי/מק/1410, לבין הפיתוח המקודם בימים אלו של אזור התעשייה הקיים לאזור מעורב של תעסוקה, מגורים ומסחר בהקפי בנייה גבוהים. מיקומו בצמוד לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת בדרך בגין מהווה גם הזדמנות ליצירת מתחם שוקק שיהווה שער כניסה לאזור התעסוקה החדש. לשם כך הושם דגש מיוחד על יצירת מרחב ידידותי להולכי רגל, מקושר לסביבתו, המעודד הליכה, שימוש באופניים ותחבורה ציבורית. מרחב זה מושג על ידי הגדרת רשת צפופה של סמטאות, כיכרות ורחובות מוצלים המקושרת לצירים ולמוקדים הראשיים ובראשם הציר הירוק לאורך רחוב הקוממיות ותחנת הרכבת הקלה אשר על דרך בגין. רשת זו נתמכת על ידי רקמה בנויה בקנה מידה אנושי. שטחי המגורים כוללים 362 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/640 - בת ים - מתחם בגין

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0692178

45.793 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175864
קואורדינאטה Y	657096

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות דרך בגין ורחוב הקוממיות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך מנחם בגין	בת ים

שכונה צומת הרחובות דרך בגין ורחוב הקוממיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק		122, 124-126, 130

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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/12/2016	1535	7401		החלפה	502-0222596
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/400 בתחומה.	החלפה	בי/400
11/04/2000	3247	4871		החלפה	בי/400 /1
17/07/2001	3329	5003		החלפה	בי/400 /2
16/11/2003	339	5237		החלפה	בי/400 /3
13/03/2007	1973	5640		החלפה	בי/400 /4
26/01/2011	2217	6193		החלפה	בי/400 /5
31/12/2000	1043	4947		החלפה	בי/430
15/10/2015	369	7125	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/מק/405 /1 בתחומה.	החלפה	בי/מק/405 /1
28/11/2002		5133	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/מק/405 בתחומה.	החלפה	בי/מק/405
04/12/2008	831	5876		כפיפות	תדמת/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך תיאור כללי	10: 12 25/01/2021	נעמה מליס	10/09/2020	4		רקע	עקרונות תכנון
לא	נספח בינוי	15: 40 23/05/2021	נעמה מליס	23/05/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח פיתוח ועיצוב נופי	15: 41 23/05/2021	נעמה מליס	23/05/2021	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	09: 57 11/03/2021	יעקב שציופק	30/11/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 11 14/07/2020	יעקב שציופק	05/07/2020	2		מנחה	תנועה
לא	ניקוז - פרשה טכנית	09: 04 25/04/2021	יורם לבל	20/04/2021	22		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	09: 05 25/04/2021	יורם לבל	12/03/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	09: 07 25/04/2021	יורם לבל	28/10/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	09: 08 25/04/2021	יורם לבל	20/04/2021	6		מנחה	מים
לא	נספח מים	09: 08 25/04/2021	יורם לבל	05/07/2020	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח סביבתי	14: 50 14/07/2020	נילי מלכה	05/07/2020	281		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח עצים בוגרים	12: 30 25/09/2019	ניר מעוז	17/07/2019	41		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים	12: 30 25/09/2019	ניר מעוז	09/07/2019		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 12 25/01/2021	נעמה מליס	10/09/2020	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		09: 32 29/09/2019	שגיא שרייבר	26/09/2019	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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל רשות		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)		03-7632047		alexs@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה, תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל רשות		רשות מקרקעי ישראל	בת ים	(1)		03-7236074		alexs@land.gov.il

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה, תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8580355		sagi@hetz-hazafon.co.il
	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק	22331	נתן תומר הנדסה	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	יורם לבל		י. לבל מהנדסים ויועצים	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		lebel@lebel.c o.il
	אגרונום	ניר מעוז		נ.מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(2)				
	יועץ סביבתי	נילי מלכה		AVIV AMCG	ראש העין	(3)		03-9024004		

(1) כתובת: רח' הסדנה 3, ת.ד. 2054 פארק תעשייה.

(2) כתובת: הבוטנים 10.

(3) כתובת: העבודה 27.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
כיכר	הרחבה של זיקת הנאה כך שתהיה בשטח מינימלי של 850 מ"ר, כאשר היחס בין הצלעות יהיה 1:1 - 2:1.

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

הקמת מתחם המשלב תעסוקה, מסחר, מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בדרום אזור התעסוקה של בת ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור עסקים מיוחד, שפ"פ ודרך מאושרת, ל"מגורים", "מגורים, מסחר ותעסוקה", "מסחר ותעסוקה", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת", "שצ"פ".
- ב. קביעת תכליות מותרות.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת גובה מבנים - בין 6 ל 42 קומות.
- ה. קביעת 362 יחידות דיור מירביות.
- ו. קביעת זכויות בניה למגורים, תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת תנאים לפקיעת התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	18
שטח ציבורי פתוח	28
דרך מאושרת	31, 30
דרך מוצעת	17, 16, 8, 4
מגורים מסחר ותעסוקה	7
מסחר ותעסוקה	6, 5, 3 - 1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	31
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	16
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	28
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	31
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	16, 8
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	5, 3 - 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	25
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	16
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	6, 2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	28
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	31, 30
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	16
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	28
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	7
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	6, 5, 3 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	28
חזית מסחרית	דרך מוצעת	16, 8, 4
חזית מסחרית	מגורים	18
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	7
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	6, 5, 3 - 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	16, 8, 4
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	7
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	6, 5, 3 - 1

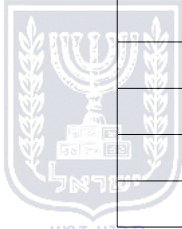
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
84.47	38,742	אזור עסקים מיוחד
2.60	1,192	דרך מאושרת
7.10	3,258	שטח פרטי פתוח
4.29	1,967	שטח ציבורי פתוח
1.54	706	שטח ציבורי פתוח + מתקני חשמל תת קרקעיים
100	45,865	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.60	1,192.06	דרך מאושרת
28.12	12,898.19	דרך מוצעת
8.63	3,959.96	מגורים
11.98	5,494.48	מגורים מסחר ותעסוקה
29.32	13,449.45	מסחר ותעסוקה
2.28	1,046.39	שטח ציבורי פתוח
17.06	7,825.32	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	45,865.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



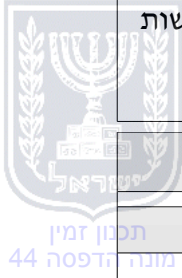
תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות. 2. מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד. 3. מסחר, הסעדה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם להוראות הכלליות ולהוראות למגורים בסעיף 6.1.
ב	חניה בהתאם להוראות הכלליות ולהוראות למגורים בסעיף 6.2.
ג	קווי בנין קו הבניין למרתפים הינו קו בניין 0. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ- 10 מ'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטחים טבעיים, שטחים מגוונים ונטועים, רחבות, מתקני משחק, פרגולות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, מתקני חניה לתחבורה אישית. 2. תשתיות קוויות תת קרקעיות. 3. לא יותרו מתקנים הנדסיים, מתקני שירות ואחזקה, מבני עזר עיליים או תת קרקעיים וחניה עילית או תת קרקעית.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר גישת כלי רכב אל הבניינים, מעל או מתחת לקרקע, דרך השצ"פ.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימושים על פי חוק התכנון והבניה, בתוספת נטיעות ושבילי אופניים ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות כמפורט בסעיף 6, בהוראות הפיתוח. 2. פיתוח וביצוע הרחובות יהיה על פי תכניות הסדרי תנועה וחניה מפורטות ומאושרות ע"י רשות התמרור המוסמכת.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שימושים על פי חוק התכנון והבניה, בתוספת נטיעות ושבילי אופניים ולמעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות



	4.4
<p>דרך מוצעת</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות כמפורט בסעיף 6, בהוראות הפיתוח. 2. פיתוח וביצוע הרחובות יהיה על פי תכניות הסדרי תנועה וחניה מפורטות ומאושרות ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p>	
	4.5
	מגורים מסחר ותעסוקה
	4.5.1
	שימושים
	4.5.2
	הוראות
	4.6
	מסחר ותעסוקה
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>1. שימושי תעסוקה לרבות: משרדים, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, אולפנים, שרותים כדוגמת בנקים, מרפאות, שרותי בילוי ופנאי, שרותי הסעדה, אולמות ארועים ומופעים, בתי תוכנה. 2. מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה, וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם. 3. חנייה תת קרקעית. 4. מתקנים טכניים והנדסיים בתת הקרקע בלבד. 5. מתקנים לניהול נגר עילי וניקוז.</p>	
	4.6.2
	הוראות
	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם להוראות הכלליות ולהוראות למסחר ותעסוקה בסעיף 6.1.</p>	
	ב
<p>דרכים וחניות</p> <p>בהתאם להוראות הכלליות ולהוראות למסחר ותעסוקה בסעיף 6.2.</p>	
	4.7
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור: א. מוסדות לחינוך, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה. ב. מסחר כשימוש נלווה לשימושים הציבוריים. ג. יותר שימוש בתת הקרקע למטרות חניה ושירות. 2. שטח ציבורי פתוח: א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבות, מתקני משחק, פרגולות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ב. תשתיות קוויות תת קרקעיות. ג. לא יותרו מתקנים הנדסיים, מתקני שירות ואחזקה, מבני עזר עיליים או תת קרקעיים וחניה עילית או תת קרקעית.</p>	
	4.7.2
	הוראות
	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לפחות 3000 מ"ר מהשטחים המיועדים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיו מיועדים לשטח ציבורי פתוח רציף.</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.7

2. לא תותר גישת כלי רכב אל הבנינים, מעל או מתחת לקרקע, דרך שצ"פ.
3. הוראות בינוי ופיתוח למבנים ומוסדות ציבור :
 - א. מבני הציבור יוקמו ככל הניתן בקו בניין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה.
 - ב. מבני הציבור יקובצו יחדיו ככל הניתן, והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר.
 - ג. המבנים יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב תכליתיים/שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היום, למטרות ציבוריות מגוונות.
 - ד. במידה ויוקם בית ספר, תתוכנן הכניסה אליו ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר כניסה לאגפים השונים, בהם תתקיים פעילות קהילתית גם שעות אחר הצהריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- 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	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	(2)	(2)	(2)	5	32	140		(1) 60	51222	14807		11846	25280	3303	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)						1496			299	1197	3303	1	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	5	6	35		(3) 45	17673	11560		1585	5240	2782	2	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)						761			152	609	2782	2	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	5	42	155		(4) 60	58518	14399		14435	30395	3396	3	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)						1267			253	1014	3396	3	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	5	6	35		(3) 60	16313	9567		1749	5708	2237	5	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)						829			166	663	2237	5	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	5	6	35		(5) 50	11423	7195		1096	3843	1710	6	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)						539			108	431	1710	6	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	5	42	155		(6) 50	66689	23732		14134	29534	5486	7	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)					(7)	2163			433	1730	5486	7	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
864	(2)	(2)	(2)		10	59	72					2247	5616	5486	7	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3480	(2)	(2)	(2)	5	40	150	290	(8) 50	54698	17850		10748	22620	3953	18		מגורים
	(2)	(2)	(2)					(9)	1549			155	1394	3953	18	מסחר	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)		מ"ר שטח בניה
				מ"ר שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר שטח בניה				מ"ר שטח בניה	מ"ר שטח בניה	מ"ר שטח בניה			
					עיקרי	שרות								עיקרי	שרות	
50310	7813 (10)	25	מבנים ומוסדות ציבור	19890	7020	23400	60 (11)		35	3	6	2	2	2	50310	
5616	7813 (10)	25	מסחר	936	4680		12					2	2	2	5616	

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. 20% מיחידות הדיור תהיינה יח"ד קטנות, בשטח כולל (עיקרי ומ"ד) של עד 80 מ"ר. 20% מכלל הדירות תהיינה בשטח כולל של עד 65 מ"ר.
- ב. בשימושי מגורים, שטח למרפסות הבנויות זו מעל זו, כולל מרפסות גג מקורות, יהיה בין 14-10 מ"ר ובבמוצע 12 מ"ר ליחידת דיור. שטחים אלו מיועדים למרפסות בלבד, והינם נכללים בשטחים העיקריים. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- ג. במבני המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל יח"ד בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). מעל לקומה 6 יותר מבנה אחד בתכסית שלא תעלה על 1,300 מ"ר. בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). מעל לקומה 6 יותר מבנה אחד בתכסית שאינה עולה על 1,500 מ"ר. בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל).



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). מעל לקומה 6 יותר מבנה אחד בתכסית שלא תעלה על 1,300 מ"ר. בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: תכסית מינימלית עד קומה 6 מעל כניסה קובעת (כולל). מעל לקומה 6 יותר מבנה אחד בתכסית שאינה עולה על 700 מ"ר. בכל מקרה, התכסית המרבית לא תעלה על 85%.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום.
- (10) מתוכם לפחות 3000 מ"ר מיועדים לשטח ציבורי פתוח.
- (11) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכסית מקסימלית מתוך השטח הנותר לאחר הפחתת לפחות 3,000 מ"ר עבור שטח ציבורי פתוח.
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. הוראות כלליות:
 - א. מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
 - ב. גגות המבנים הנמוכים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהבניינים הגבוהים.
 - ג. גובה קומת מסחר לא יעלה על 6 מ', גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ', גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 4.5 מ'.
 - ח. קומת הקרקע:
 1. הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח השטח הציבורי וללא גדרות. לאורך החזיתות המסחריות יפותח המרווח הקדמי (הרווח שבין חזית הבניין לגבול המגרש) בהמשך לפיתוח המדרכה וללא גדרות או שינוי במפלס.
 2. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות לשימושי המסחר והתעסוקה.
 3. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים בדומה לקיים ברחוב.
 4. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, זיקות הנאה, אטריום, גינות פנימיות, לובי וחלונות ראווה, תותקן מערכת תאורה שתופעל לפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת הרחובות.
 5. בתחומי קולונדה יישמר מעבר רציף להולכי רגל שלא יפחת מ-3 מטרים. סטיו העמודים יהיה שקוע בנפח המבנה ולא יבלוט מחזית הבנין.
2. הוראות בינוי ופיתוח למגורים:
 - א. שימושי מגורים לא ימוקמו לאורך רחוב בגין.
 - ב. 20% מיחידות הדיור תהיינה יח"ד קטנות, בשטח כולל (עיקרי וממ"ד) של עד 80 מ"ר. 20% תהיינה בשטח כולל של עד 65 מ"ר.
 - ג. לפחות 30% מיחידות הדיור תהיינה בבנייה של עד 10 קומות. יחידות הדיור הקטנות ירוכזו בעיקר בבנייני המגורים בני עד 10 קומות.
 - ד. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שימוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.
 - ה. תיאסר קומת עמודים מפולשת.
 - ו. מבני המגורים ידורגו בקומה העליונה לפחות. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכסית הקומה שמתחתיה. במרפסת הגג ניתן יהיה להקים מצללות.
 - ז. תותר בנית מרפסות זו מעל זו, כולל מרפסות גג מקורות.
 - ח. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תירשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
 - ט. הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח השטח הציבורי, וללא גדרות או קירות תומכים. פיתוח המרחב הקדמי יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים בדומה לקיים ברחוב.
 - י. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצידי ו/או האחורי של הבניין ולא בקדמי, למעט באזורי כניסה לחניונים בין המבנים
 - יא. לא תותר בנית גדרות מחוץ לקווי הבניין העיליים, כולל גדרות של דירות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה של עד 30 ס"מ. שטח זה יפותח כגן בהמשך למדרכה. לא תותרנה גדרות רשת מכל סוג שהוא. פרט הגדר יפורט בהיתר הבניה, יהיה אחיד לכל המגרש ויוגש לאישור



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מהנדסת העיר .</p> <p>יב. לא יופנו דירות גן כלפי רחובות.</p> <p>יג. מחסנים ייבנו במרוכז בקומת המרתף. לא יותרו מחסנים בקומת המגורים. שטחי אחסנה משותפים יותרו בקומת הקרקע. שטח מחסן למגורים יהיה 8 מ"ר בממוצע, ולא יפחת מ- 6 מ"ר.</p> <p>יד. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין שבו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p> <p>3. הוראות בינוי ופיתוח למסחר ותעסוקה:</p> <p>א. הכניסות למסחר ולעסקים בקומת הקרקע תהיינה במפלס המדרכה.</p> <p>ב. בחזית המסחרית שלאורך רחוב מנחם בגין תישמר חזית פעילה. אין למקם מבואות לדיירים בחזית זו.</p>



6.2	דרכים וחניות
	<p>1. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>3. בכל ייעודי הקרקע הבנויים, יש לקבוע שעומק קרקע גננית מכל גג חניון עליון לא יפחת מ 1.5 מ'.</p> <p>4. לא תהיה כניסה לחניונים מהרחובות מנחם בגין והקוממיות.</p> <p>5. חניות תפעוליות יהיו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>6. רמפות כניסה לחניה יתחילו בקו הבניין הקדמי.</p> <p>7. רחבות היערכות לרכב חירום יהיו ככל הניתן משותפות למספר מבנים ומול הכניסה לחניונים.</p> <p>8. החניה לשימושים שאינם מגורים תהווה חניון ציבורי כמשמעותה בתקנון החניה, קרי: לא תותר הצמדה.</p> <p>9. רוחב מדרכות מינימלי בתחומי הדרכים, מלבד בתאי שטח 4 ו-9, יהיה 3 מטרים.</p> <p>10. תקן חניה:</p> <p>א. תקן החניה למגורים יהיה 0.6.</p> <p>ב. תקן החניה לשימושי תעסוקה ומסחר יהיה על פי אזור א'.</p> <p>ג. תקן החניה לרכבים דו גלגליים ולאופניים יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>11. בחניונים תותקן תשתית מלאה לטעינת רכב חשמלי.</p>



6.3	בניה ירוקה
	<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, שימור אנרגיה, (באמצעות רכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה העת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>2. על הבניינים לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי התקן לבניה ירוקה.</p> <p>3. יש לקבל אישור מכון התעדה לעמידה בתקן בניה ירוקה.</p>



6.4	איכות הסביבה
	<p>1. גזי קרקע - על התכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע התקפות לאותה העת.</p> <p>2. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכת מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>3. צמצום תופעת אי החום העירוני - יישמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים, כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית, הכל בהתאם למדיניות העירייה בתוקף.</p> <p>4. צמצום זיהום האור - עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוף בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ-25,000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום של 25%.</p> <p>5. קרינה אלקטרומגנטית - תכנון לוחות חשמל ומרכזי השנאים ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה המגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>6. טיפול בפסולת מוצקה:</p> <p>א. תבוצע הקפדה על כך שאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>ב. בכל בניין יותקן חדר אשפה בגודל המאפשר הצבת מיכלי אצירה להפרדת פסולת במקור על פי הנחיות העירייה ובאישורה. חדרי האשפה במבני התעסוקה והמסחר יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו בהתאם לצורך.</p> <p>ג. תבוצע הפרדה בין חדרי האשפה של שימושי המסחר והתעסוקה לבין חדרי האשפה של המגורים.</p> <p>ד. פתרונות אשפה, תברואה ומחזור יהיו בתת הקרקע בלבד, מלבד במבני ציבור.</p> <p>ה. במידה ויוחלט בשלב הכנת תכניות להיתר בניה על התקנת מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, תוכן תכנית מפורטת לתשתיות וצנרת לשם כך.</p> <p>7. אוורור וחניונים:</p> <p>א. בכל החניונים התת קרקעיים יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים לשמירת איכות האוויר במרתפי חניה. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. פתחי כניסת האוויר לחניונים לא ימוקמו בסביבה שבה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר.</p> <p>ג. נקודת פליטת האוויר ממערכת האוורור של החניונים תקבע הרחק ככל הניתן מפעילות אדם.</p> <p>ד. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל או שימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה.</p> <p>ה. בשטח התכנית לא יוקמו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>ו. במבני התעסוקה אוויר צח יישאב מגג המבנים.</p> <p>8. רוחות - יש לבחון שימוש באמצעים למיתון רוח בשטחי הפיתוח ובאזור הכניסה למבנים.</p> <p>9. על מנת לעמוד בדרישת הפקה של 15% מצריכת האנרגיה בתכנית במידת האפשר, יש לשלב את אמצעי הפקת האנרגיה הבאים:</p> <p>א. על גגות המבנים יותקנו מערכות לייצור אנרגיה סולארית בעלות נצילות גבוהה.</p> <p>ב. מעל כל האזורים המקורים (מתקני ספורט, תחנות תח"צ, סככות, חניות וכו') יותקנו מערכות לייצור אנרגיה סולארית בעלות נצילות גבוהה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. לפחות 15% משטחו של כל מגרש המיועד לבינוי יישארו חדירים למים לכל עומקם על מנת לאפשר חלחול מי נגר ונטיעות. אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים. ככל הניתן, שטח המגרש הפנוי לעומק הקרקע יוקצה ברציפות, בחלק הנמוך ביותר של המגרש. בחישוב של 15% שטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה.</p> <p>2. כתנאי להיתר בניה יפורטו אמצעי ניהול הנגר במטרה לעמוד ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח הבקשה בתקופת חזרה של 1:50 שנים. מסמך ניהול מי</p>	6.5

ניהול מי נגר	6.5
<p>הנגר יתייחס למניעת הצפות באירועי קיצון בתדירות של 1:100 שנים, ומניעת הצפות של החניונים בתת הקרקע.</p> <p>3. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רשיון קדיחה בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.</p> <p>4. יינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכות הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשחיתם.</p> <p>5. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים, ויהיו מצופים בחומר חדיר, כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>7. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתה או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף, ולא פחות מ- 3 מטרים ממרכז העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, גזעו וצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, המאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יש לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה חו"ד של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	

פסולת בניין	6.7
<p>עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	

פיתוח סביבתי	6.8
<p>1. גינון ונטיעת עצים - בתחום המגרש תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזר שלו 3" לפחות, עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.</p> <p>2. באזור הכניסה לבניינים ובזיקות ההנאה יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסות מהרחוב ו/או זיקות ההנאה.</p> <p>3. באזורים הציבוריים, שצ"פים, רחובות, זיקות הנאה וחצרות מבני ציבור יינתנו פתרונות להצללה באמצעים טבעיים ו/או מלאכותיים.</p> <p>4. הפיתוח הסביבתי יכלול פתרונות לניהול נגר בהתייחס להוראות סעיף 6.5.</p>	


גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריות (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<p>בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 4/2. 3. על תחום התכנית חלות ההנחיות הבאות: א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>
	<p>6.10 רישום שטחים ציבוריים</p>
	<p>השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם עיריית בת ים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תכנית עיצוב ופיתוח: א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בקנה מידה של 1:500, שתכלול את כל תחום התכנית ואישורה על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת כניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, בכלל זה תשתית לטעינת רכב חשמלי, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. בתכנית זו יפורטו זיקות ההנאה ופרטיהן בהתאמה לסעיף 6.13. בנוסף יפורט מיקום 15% הקרקע המחלחלת. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הבינוי לאתרים כגון: פינות רחוב, סמיכות לרחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בשצ"פ, הפניות וכדומה. ב. התכנית תכלול פתרונות לניהול נגר בכדי לעמוד ביעדים נפחיים כמפורט בסעיף 6.5, וכן תכנון הנחת התשתיות הראשיות. ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול התייחסות לניהול מי הנגר, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיו"ב. תכנית הפיתוח תכלול מסמך לבדיקת רוחות בסביבת התכנית. 2. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה, ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות גישה חפשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולארית. 3. סביבה: א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. ב. התייחסות לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, בכפוף לכל דין. ג. הגשת חו"ד אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות מכניות כגון: מערכות אוורור, מיוזג אוויר, משאבות, גנרטורים ומעליות. ד. הגשת התכנון למערכות האוורור לחניונים של הבנין. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ומיקום פליטת המזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. ה. אישור נספח הניקוז ושימור מי נגר עילי יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.5 במסמך זה. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו על ידי עיריית בת ים. ו. הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיו"ב, ואישורה על ידי עיריית בת ים. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה העת. ז. הגשת סקר אזבסט על ידי סוקר מורשה. ח. הגשת מסמך הנחיות למניעת מטרדים מהאזור המסחרי לרבות פסולת בניין ואזבסט, רעש,</p>

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח, ואישורו על ידי עיריית בת ים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה, הריסה ו/או חפירה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה בחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית. במידה והדיגום ייקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש על ידי מהנדס או יועץ איטום, על ביצוע המיגון, בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>3. תנועה וחניה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה של החניונים, הרחובות שבתכנית והרחובות הגובלים על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות המוסמכת לענייני מתע"נ.</p> <p>ב. תיאום עם נת"ע במגרשים הגובלים בדרך מנחם בגין.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי מוחלט ומלא של כל הבנייה הקיימת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה למבנה מגורים יהיה מתן היתר בניה לשני מבני תעסוקה.</p>

6.12	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>1. כל קווי התשתית בתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים, גז טבעי וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיים ובהתאם לתכניות ההדנסיות שיאושרו.</p> <p>2. מתקני תשתית, חדרי חשמל, שנאים ותקשורת, למעט מתקני סלולר, ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע, וללא הקטנת תכנית פנויה מותרת, מעל ובתת הקרקע.</p> <p>3. מיקום התוואים התת קרקעיים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות הטרנספורמציה, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>4. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>5. היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה והבטיחות מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי ומתקני החשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>6. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תוצג הנחת התשתיות בכלל המתחם, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פנאומטי של אשפה, באופן שתובטח אפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק, לרבות צו הבטיחות.</p>

6.13	זיקת הנאה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. תחום זיקת הנאה להולכי רגל יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף עם מדרכות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים בקצותיו. פיתוח השטח ייעשה בהמשך לפיתוח הרחוב וללא גדרות, שערים, מדרגות, או כל הפרעה אחרת להולכי הרגל. באזור זה מותרים מתקני הצללה.</p> <p>4. מיקומן העקרוני של זיקות ההנאה יהיו כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי. מיקומן</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

זיקת הנאה	6.13
<p>הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח, ובכל מקרה יש לשמור על החיבוריות של זיקות ההנאה לרחובות ולמגרשים הסמוכים, כפי שמופיע בתשריט התכנית: חיבור רציף אחד לפחות מרחוב הקוממיות אל הרחוב המקביל אליו מדרום. התחברות זיקות ההנאה אל החיבור האורכי מצד אחד, ואל הרחובות הסמוכים מצד שני. כמו כן, יש לשמור עקרונית על מיקום וגודל הכיכרות. חלק משמעותי מהקרקע המיועדת לחלחול יהיה בכיכרות אלו.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות עפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. בנוסף, יוגש ויאושר מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחברותית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
היטל השבחה	6.15
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבינוי המוצע בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור, הדרכים, זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	
7.2 מימוש התכנית		

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, הבניה תפקע תכנית זו ותחול התכנית המאושרת ערב אישורה של תכנית זו. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44