

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

22.09.2011

מוקדמת מס' 9



הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/490

שם תוכנית: "מתחם ניסנבאום"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: בת ים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

מאושרת

אישורים

הפקדה: מתן תוקף

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית ז.נ. א.מ.מ.ג. 2/490 לני א.מ.מ.ג. 400/2/490 הומלצה בקטיבה מס' 20081645 כיום 24.9.08 קצין בעדה המחוזית א.מ.מ.ג. 4 מוכרז</p>	
---	--

15/11/11
4/11/11

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 490/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5.9.11 לאשר את התכנית. בנות שוורץ מילנר מנהל מינהל התכנון</p>	
--	--

22.09.2011

Blank box for additional information or notes.

מאשרת

דברי הסבר לתוכנית

המדובר בתכנית התחדשות עירונית הממוקמת במרכז העיר בת ים, על ציר הרכבת הקלה, בכניסה לרובעת העסקים המתפתח. תכנית זו הינה סנונית ראשונה המהווה מנוף למימוש הפוטנציאל של המתחם כמנוע עסקי וכלכלי לעיר בת ים.

התכנית מציעה שני מגדלים מעל 2 קומות מסחר: מגדל משרדים בן 29 קומות ומבנה מגורים בן 46 קומות. המתחם משתרע על שטח בן כ- 7 דונם בפינת הרחובות "העבודה" ממערב והחרושת מצפון-ונשען על רחוב ניסנבאום ממזרח – עורק תחבורה ראשי המסתמך על הרכבת הקלה. כמו כן התכנית כוללת נטיעות עצים, כיכר ציבורית, הרחבת המדרכות לציבור, רציפות תנועת הולכי הרגל בתוך המתחם וחיבור הרחובות העבודה, החרושת וניסנבאום ע"י מעברים שחוצים את המתחם.

התכנית תהווה מנוף להתחדשות עירונית של הסביבה על ידי שיפור החזות, יצירת מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודירניות והבאת אוכלוסיה חזקה לרבות יזמים, עובדים ומבקרים מתוך העיר ומחוצה לה, ובכך היא תתרום רבות למרכז העיר-מבחינה אורבאנית וחברתית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם ניסנבאום"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בי/490	מספר התוכנית	
6.848 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
19.9.2011	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ועדה מחוזית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5:1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינאטה X 176,700
קואורדינאטה Y 657,900

פינת הרחובות העבודה ממערב והחרושת מצפון
ונשען על רחוב ניסבאום ממזרח.

1.5:2 תיאור מקום

1.5:3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בת ים

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
תל אביב

1.5:4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
רובע העסקים ניסבאום 2

1.5:5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	• מוסדר	• חלק מהגוש	21,60,61	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5:6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5:7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/מק/486	101,201,202,203

1.5:8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03.03.1997	4508	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/400
11.04.2000	4871	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/400
17.07.2001	5003	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/400.	• כפיפות	בי/400
16.11.2003	5237	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/400.	• כפיפות	בי/400
13.03.2007	5640	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/400.	• כפיפות	בי/400
26.01.2011	6193	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/400.	• כפיפות	בי/400
01.03.2001	4967	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/403
17.01.2006	5481	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/מק/435 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/מק/435
30.09.2009	6002	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/מק/486 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/מק/486
25.12.2003	5258	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ/1/5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ/1/5.	• כפיפות	תממ/1/5
16.08.2007	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תמא/34/ב/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/34/ב/4.	• כפיפות	תמא/34/ב/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יסקי מור. סיוון אדריכלים ומתכנני ערים.	19.9.2011		21		מחייב	הוראות התכנית
		יסקי מור. סיוון אדריכלים ומתכנני ערים.	19.9.2011	1	-	1:500	מחייב	תשריט
		יסקי מור. סיוון אדריכלים ומתכנני ערים.	31.03.2011	1	-	1:500	מנחה	נספח בנינו
		דוד בזרנו הנדסת תנועה ותחבורה.	19.09.2011	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ.	7.03.2010	-	-	-	רקע	דו"ח הצללה

הערות:

- נספח הבנינו הינו מנחה בלבד, למעט קווי בנין וגובה אבסולוטי.
- נספח התנועה הינו מנחה בלבד, למעט מיקום הכניסה והיציאה לחניון.

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

מאושר

19.9.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 18

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית

1:8.1

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9691430	050-5212220		משק 9 גן שורק	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									22871511	משה אהרוני	

בעלי עניין בקרקע

1:8.3

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5212220		משק 9 גן שורק	511968190	נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בנייה בע"מ	נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בנייה בע"מ	76256635	אהרוני (מסטן) מרדכי	
		050-5212220		משק 9 גן שורק	512828492	נ.ד.ג. שיווק מוצרי ריצוף בע"מ	נ.ד.ג. שיווק מוצרי ריצוף בע"מ			
		050-5212220		משק 9 גן שורק				22871511	אהרוני משה	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1:8.4

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	61580001		6158000	בן גוריון 1, בני ברק		יסקי-מור-סיון				עורך ראשי
	03-9673507		03-9654095	רוטשילד 102, ראשלי"צ		מזור מדידות בע"מ				מורד
	9522628		9523333	ת.ד. 1709, רעות 71908		דוד בזירנו הנדסת תנועה ותחבורה.				יועץ תנועה
	02-6234485		02-6252514	ההסתדרות 10, ירושלים		תנ"פ סביבה אקוסטיקה				יועץ סביבה

מאושר

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קומת כניסה ראשית:	קומת הכניסה למתחם מכיוון רחוב ניסנבאום. היא מהווה את מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00).
קומת ביניים:	קומת הכניסה למתחם מכיוון רחוב העבודה.
קומת מרתף עליונה:	קומת המרתף הגבוה ביותר במתחם מתחת לקומת הביניים.

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**

- התחדשות עירונית למתחם וזאת ע"י:
- מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש של שני בניינים - מבנה למגורים בן 46 קומות ומבנה משרדים בן 29 קומות, מעל 2 קומת מסחר.
 - שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
 - קביעת זכויות בניה והוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת אזור למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת זכויות בנייה:
 - 14,300 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. יתווספו 2,220 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות.
 - מס' יחיד לא יעלה על 185 יחיד. שטח יחיד לא יקטן מ- 70 מ"ר שטח עיקרי.
 - 17,000 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. יתווספו 550 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות.
 - 9,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר הכוללים 5,000 מ"ר למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות ומוסדות תרבות.
 - מתוך השטחים העיקריים יוקצו 800 מ"ר לצרכי ציבור. השימושים המותרים יהיו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
 - זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
 - גובה מרבי לבניין מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים:
 - לתעסוקה לא יעלה על 165.5 מטר.
 - למגורים לא יעלה על 198.5 מטר.
- קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

6.848

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	עה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך הזכיות יהיה: 2,200 מ"ר למרפסות.		16,520	+	0	מ"ר	מגורים
-		185	+	0	מס' יחיד	
-		9,000	-	14,723	מ"ר	מסחר
מתוך הזכיות יהיה: 550 מ"ר למרפסות.		17,550	+	0	מ"ר	תעסוקה
כשטח רצפות במתחם מתוך סך השטחים העיקריים.		800	+	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	זיקת תנאה למעבר לציבור	101	מגורים מסחר ותעסוקה
	זיקת תנאה למעבר לציבור	201	שטח פרטי פתוח

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	מ"ר	יעוד
97.1%	6,646	6,646	אזור עסקים ובידור
2.9%	202	202	שטח פרטי פתוח
100%	6,848	6,848	סה"כ



מאושר



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	<ul style="list-style-type: none"> ▪ דירות מגורים בלבד. ▪ שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר. ▪ שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. ▪ מתקנים טכניים והנדסיים.
ב.	מסחר	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית בת ים. ▪ שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.
ג.	תעסוקה	<ul style="list-style-type: none"> ▪ משרדים מכל הסוגים כולל שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי ומשרדי דואר. ▪ שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שטח יח"ד לא יפחת מ- 70 מ"ר שטח עיקרי. ▪ תכנית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש. ▪ תכנית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש. ▪ ניתן יהיה להמיר שטחים משטחי מסחר ומגורים לתעסוקה בלבד. ▪ השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים יירשמו כשטחים משותפים. ▪ תותר הקמת קומה חלקית בקומת המרתף העליונה, קומת הביניים, קומת הכניסה הראשית והקומה שמעליה בתכנית של עד 60% משטח הקומה – שטח הקומה החלקית יהיה כלול בסך השטח המותר לבניה. ▪ בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול. ▪ תותר הקמת מחסנים משותפים בקומות הקרקע שיירשמו כרכוש משותף. ▪ השימושים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור יהיה בהתאם לסעיף 188 לחוק.
ב.	מסחר:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שטחי המסחר כוללים 5,000 מ"ר למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות. ▪ יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב החרושת ובצומת הרחובות החרושת-העבודה. ▪ יותר שימוש למסחר בקומת הכניסה הראשית למגדל המגורים כדוגמת בית קפה/מסעדה.
ג.	זיקת הנאה לציבור:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה ובלבד שישמר רוחב מינימאלי של 10 מ' ותישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל במתחם. רישום זיקות ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
ד.	מרתפים:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים: ▪ שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר נטו בממוצע לדירה. ▪ שטחי שירות למחסנים עבור המסחר. ▪ המחסנים הצמודים למגורים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין

<ul style="list-style-type: none"> ▪ כחלק בלתי נפרד מן הדירה לפי העניין. ▪ המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.0 מ' נטו בשטחים המגוננים. 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות מסחר ותעסוקה לחניות המגורים. ▪ תותר הצמדת חניות ליחידות הדיור בלבד. ▪ לא תותר נגישות כלי רכב למתחם מרחוב ניסנבאום. ▪ חניות אורחים תרשמנה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף. ▪ יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד על כל 10 מכוניות, או על פי תקן מחייב אחר, בעת מתן היתרי בנייה. ▪ חניות פריקה וטעינה יתאפשרו בקומת הביניים ו/או קומת המרתף העליונה. 	חנייה:	ה..

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	4:2
שימושים	4:2:1
שטחים אלו מיועדים לפיתוח סביבתי, חניה תת קרקעית, שבילים ומעברים לרבות מעבר כלי רכב וריהוט רחוב.	א.
הוראות	4:2:2
שטחי השפ"פ מהווים חלק מהמגרש לכל דבר ועניין לרבות זכויות הבנייה, תכסית, איחוד וחלוקה וכיוב'. בשטחים אלו תרשם זיקת הנאה לציבור.	א.
	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד		
	שמאלי	צדדי							מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת		שירות	עיקרי שירות			מתחת לכניסה הקובעת	הקובעת
כמסומן בתשריט (6)			9	מגדל משורדים: 129 מ' (5)	-	-	-	-	5,000	4,000	18,500	5,000	4,500	101	מסחר		
									47,936	-	97,766	47,936	7,500			(3) 17,550	מגורים ותעסוקה
									-	-	-	-	8,260			(3) 16,520	
												202	201 (1)	שפ"פ			
													22,000	(4) 39,070	6,848	סה"כ	

- הערות:
- שטחי השפ"פ מהווים חלק מהמגרש לכל דבר ועניין לרבות זכויות הבנייה, תכנית, איחוד וחלוקה וכיבוד.
 - שטחי הבניה העיקריים כוללים: 2,220 מ"ר תוספת למרפסות למגורים ו- 550 מ"ר תוספת למרפסות למשרדים.
 - יחס ההמרה בין שטח עיקרי למסחר ולמגורים לשטח עיקרי לתעסוקה יהיה 1:1.
 - מתוך סה"כ השטחים העיקריים יוקצו 800 מ"ר לצרכי ציבור.
 - גובה הבניינים כולל קומה טכנית גבוהה ואנטנה בגג הבניינים.
 - קווי בניין למרתפים: 0 מטר.

מאשר

6. הוראות נוספות

6:1 תנאים להיתר בניה

1. הוצאת היתר הבניה למבנה המגורים ולמשרדים תהיה בו זמנית.
1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
 - א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.
 - ב. פתוח סביבתי לכל שטח התוכנית שיכלול בין היתר-
 1. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים, פיתוח המדרכות לאורך הרחובות "העבודה" ממערב "החרושת" מצפון ו- "ניסנבאום" ממזרח.
 2. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית וסביבתה.
 3. הממשק בין הבניה המוצעת להשת הכבישים הגובלת בתכנית ומתן-הדגש לתכנון הפינה הצפון מערבית של המתחם (צומת העבודה/החרושת).
 4. אמצעים להפחתת מפגעי הרוח במערך הולכי הרגל בתחום התכנית.
2. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
3. הריסת הביניינים המסומנים להריסה.
4. אבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
5. תיאום הבקשה להיתר עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה וזכיין הקו האדום, לרבות לוחות הזמנים להקמת הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרויקט.
6. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות – טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.
7. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
8. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6:2 הוראות בינוי

1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 185 ושטח יחיד לא יקטן מ- 70 מ"ר שטח עיקרי.
2. שטח מרפסת בבניין המגורים לא יפחת מ- 12 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות.
3. במידה והיתר הבניה לבניין המשרדים לא יכלול מרפסות, יבוטלו הזכויות בגינן.
4. השימושים המותרים בשטחים לצרכי ציבור יהיו בהתאם לסעיף 188 לחוק.
5. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 – בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).
6. בניין המגורים יתוכנן כך שיעמוד בדרגה 2 של תקן ישראלי 5282 – דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה.
7. גובה קומות:
 - א. קומת מרתף עליונה, קומת ביניים, קומת כניסה ראשית וקומה מעליה לא תעלה על 6.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).
 - ב. שאר קומות המרתף לא יעלה על 3.0 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).

6:3 חניה

1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
2. החנייה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.
3. תתאפשר גם חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה.
4. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.

6.4 הנחיות סביבתיות

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה:**
1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 3. הגשת תכנון למערכות האווורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האווורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 4. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:**
1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
- ג. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:**
1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבנין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.
 2. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
 3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
- ד. גזי קרקע:**
1. יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ה. מי נגר:**
1. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

6.5 הוראות בעניין רק"ל

1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון התוואי המאושר בתמ"מ/1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
 2. מרתף הבניין לא יחרוג מעבר לקו הכחול של תמ"מ/1/5.
 3. לא תותר נגישות אל המתחם מרחוב ניסנבאום.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל וזכיין הקו האדום, לרבות לוחות הזמנים להקמת הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרויקט.
 5. בתכנון הפרויקט לא ישתנה גובה המדרכה הקיים הגובל בתוואי הרק"ל.
 6. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב הוצאת היתרי הבנייה.
 7. בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל, יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה, באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרק"ל והרחוב.
 8. בחזית הגובלת בתוואי הרק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו הקבלן והזכיין שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם.
- כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נ.ת.ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה ע"י שימוש בעוגנים מבודדים.

6.6 סטייה ניכרת

1. כל תוספת של יחידת דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.
2. שטח עיקרי ליחיד לא יפחת מ- 70 מ"ר שטח עיקרי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

3. שטח המרפסת ביחידת המגורים לא יפחת מ- 12 מ"ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
4. לא תותר סגירת המרפסות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
5. מסך השטחים למסחר יהיו 5,000 מ"ר למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
6. תותר המרת שטחים משטחי מסחר ומגורים למשרד בלבד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.7 תנאים לאכלוס

1. תנאי לאכלוס בניין המגורים יהיה השלמת השלד והמעטפת של בניין התעסוקה.
2. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תוכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.
3. אישור מכון התקנים כי הבניינים נבנו על פי ת"י 5281 – בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).
4. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין המגורים ובניין המשרדים לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.

6.8 זכויות מתכלות

1. אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה ולא יחולו בביצוע התכנית, כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה.

6.9 בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופב האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.10 חלוקה ורישום

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת תכנית מס' ב/מק/486, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את תכנית מס' ב/מק/486 אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

6.11 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לא רלבנטי.

8. חתימות מאושרת

תאריך:	חתימה:	שם: משה אהרוני	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אהרוני מסטן מרדכי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: נ.ד.נ. שיווק מוצרי ריצוף בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: משה אהרוני	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה: יוסי סיוון, מספר זהות: 010717510,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ב/490 ששמה: ניסנבאום (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: אדריכלות מספר רשיון: 4055.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- א. מזור מדידות בע"מ - מודד
- ב. בז'רנו דוד – יועץ תנועה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יוסי סיוון, מיד, יזיק טלפוני מוגבלת
ש.מ. 550222129
רח' בן מרדכי 1
בני ברק, 51232

חתימת המצהיר

19/9/2011

תאריך



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ג'ני / ג' / ? (שם), מספר זהות 055400758

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 490/ג' ששמה רמא ג'נסו'ב / א (להלן - הייתוכנית).
2. אני מומחה לתחום גינסר ארמין ויש בידי תעודה מטעם ת"מ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 66722 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום / שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ג'נסו'ב / ארמין ויש בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

בז'רנו דוד
 הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
 ת.ד. 1709 רמת 71908
 טל. 08-9721106 טלפקס 08-9721107
 ח.פ. 512504531

ג'ני / ג' / ?

07/04/2011

חתימת המצהיר

תאריך



הצהרת המודד

הערות: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרת מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המחווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ב/490

רמת דיוק, חקו הכחול והקדסטרי:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל חקו הכחול).

1. המדידה המקורית.

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המחווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25.11.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק חקו הכחול והקדסטרי: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל חקו הכחול).

<u>7/4/11</u> תאריך	<u>11/11</u> חתימה	<u>552</u> מספר רשיון	<u>א/ר/ח 1111</u> שם המודד
------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המחווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

מאשרת

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
/		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
/		אם כן, פרט: _____		
/		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריטת להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

מאושרת

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריטת התוכנית ⁽³⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
√		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	נוספים ⁽⁵⁾

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריטת התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

מאשרת

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישורה לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערה על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.