

**מופקדת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

תכנית מס' 502-0245712

בי/540 קניון בת ים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הפקדת תכנית מס' 502-0245712	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 27/11/2012 לחפיק את התכנית	
אדר' עזיאלה פסק	
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך	יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא תוספת שטח מסחר לקניון בת ים הנמצא באזור מרכזי של העיר על שדרות יוספטל. המבנה הקיים הוא מבנה בן ארבע קומות מסחר בצמוד למבנה חניון בן חמש קומות, בתוספת קומת גג הפתוח לשמיים המשמשת אף הוא לחנייה.



מחלקת תכנון ומבנה  
מינהל תדפיסה 28

התכנית מבקשת תוספת שטח מסחר כדי להרחיב את הפוטנציאל ואטרקטיביות הקניון, לאור הביקוש הקיים בעיר להגדלת שטחי מסחר, המגובה במדיניות הוועדה להגדלתו. התכנית מציעה להרחיב את קומת המסחר העליונה על חשבון חלק מקומת החניון, וזאת ללא פגיעה במסי מקומות החניה הדרוש עפ"י תקן. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי למסחר בסך של 3,946 מ"ר לקבלת סך של 23,164.12 מ"ר עיקרי במגרש (כולל 1,300 מ"ר למבנה ציבור) ותוספת שטח שירות בסך של 5,000 מ"ר.



מחלקת תכנון ומבנה  
מינהל תדפיסה 28



מחלקת תכנון ומבנה  
מינהל תדפיסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

בי/540 קניון בת ים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

502-0245712

מספר התכנית

1.2

19.637 דונם

שטח התכנית

1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

מחוייב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.5 מקום התכנית**



מנהל תכנון ופיקוח  
28

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינאטה X 177080

קואורדינאטה Y 658080

1.5.2 תיאור מקום גבולות התכנית: מצפון- רח' יוספטל, מדרום- רח דויד רוזיאל, ממערב- רח' הרב

לוי, ממזרח- רחוב ירקוני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	שד יוספטל גיורא	96	
בת ים	שד יוספטל גיורא	94	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל תכנון ופיקוח  
28

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	מוסדר	חלק	302, 319	

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



מנהל תכנון ופיקוח  
28

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/18/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
502-0262659	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0262659. הוראות תכנית 502-0262659 תחולנה על תכנית זו.	7404	1648	20/12/2016
בי/2/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2/א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי/343	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/343 ממשיכות לחול.	3800	3894	19/09/1990
בי/483/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/483/1 ממשיכות לחול.	6233	4071	08/05/2011
בי/130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/130 ממשיכות לחול.	2095		06/03/1975
בי/302	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/302 ממשיכות לחול.	3135		13/12/1984



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		17/05/2018	יוסי סיון	17/05/2018	נספח בינוי: הנספח בינוי הוא מנחה אך הוא מחייב חלקית לעניין השטחים הבנויים.	לא
תנועה	מנחה	1: 500		26/07/2018	דגש הנדסה	26/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		17/05/2018	יוסי סיון	17/05/2018	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין  
מונה רדפסה 28



תכנון זמין  
מונה רדפסה 28

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



משרד התכנון והתשתיות

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קניונים בישראל בע"מ	בת ים	שד יוספטל גיורא	92	03-5528528		kby@ashtrom.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קניונים בישראל בע"מ	בת ים	שד יוספטל גיורא	92	03-5528528		kby@ashtrom.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



משרד התכנון והתשתיות

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בי גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	
	מודד	עימאד דאהר	1	ליה	עכו	ויצמן	8	04-9810111		lia8.ltd@gmail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
לדפוס 28

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**

הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת שטח מסחר לקניון בת ים, על ידי ביטול של חלק משטח קומת חנייה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החנייה.
- ב. קביעת שטח ציבורי פתוח.
- ג. קביעת הוראות בנייה.
- ד. קביעת תכסית בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	101
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר	101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	201
חנייה	מסחר	101
חנייה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	17,010	86.62
שטח ציבורי פתוח	2,627	13.38



<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	19,637	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
86.62	16,984.88	מסחר
13.38	2,622.96	שטח ציבורי פתוח
100	19,607.84	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מסחר קמעוני לסוגיו, בתי אוכל לסוגיהם וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>2. בתי קולנוע, תיאטרון, תצוגה, אירועים ושמחות, הרצאות. מועדונים, ספריות.</p> <p>3. בתי מרקחת, מכוני בריאות, ספורט ויופי.</p> <p>4. צרכי ציבור: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה.</p> <p>5. משרדים, שירותים בנקאיים, מוסדות צדקה.</p> <p>6. חניה, פריקה וטעינה, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מחסנים במרתף ובקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. תכסית: התכסית המירבית של קומת הקרקע הינה 100% משטח המגרש.</p> <p>3. מס' קומות מירבי הוא 2 קומות מסחר גבוהות מעל הכניסה הקובעת + גג ו-2 קומות מסחר גבוהות מתחת לכניסה הקובעת. מבנה חנייה בגובה של 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת + מתקנים טכניים על הגג. חלק ממבנה החנייה הקיים יהפוך לקומת מסחר כהמשך למפלס קומה א' של שאר הקניון.</p> <p>4. בקומות המסחר תותר הקמת קומת גלריה ו/או קומת ביניים חלקית במסגרת שה"כ השטחים המאושרים בתכנית, חלקן כשטחי מסחר וחלקן כשטחי שירות עפ"י השימוש בפועל.</p> <p>5. ככול הניתן, תשולבנה חזיתות מסחריות וחלונות ראויה לאורך הרחובות בצמוד לשצ"פ, וזאת באישור הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. חצרות הפריקה והטעינה ממוקמות בקומות המרתף.</p> <p>2. ניתן למקם חנייה לאופניים בשטח המרתפים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תקן החנייה לרכב דו גלגלי יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה לפחות. בנוסף, יוקצו 50 חניות לאופניים מעבר לתקן, וזאת לטובת המרחב הציבורי ומשתמשי התחבורה הציבורית. חניות האופניים ימוקמו במקום נגיש וקרוב ככל הניתן לתחנות האוטובוס הסמוכות לקניון בת ים.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	גנים, מגרשי ספורט, ריהוט רחוב.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר חנייה בשטח השצ"פ.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מבנים.</p> <p>ג. תתאפשר גישה לקניון להולכי רגל דרך השצ"פ.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)					63445.12	(1) 21886	9739	(1) 19695	12125.12	17010	101	מסחר	מסחר	
												1300		101	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(3) 2	16	100	64745.12	(1) 21886	9739	(1) 19695	13425.12	17010	101	>סך הכל<	מסחר	

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:**

- א. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין המפלסים השונים. לא תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות, ולא תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- ב. סה"כ שטח עיקרי למסחר בתכנית זו: 21,864.12 מ"ר, הכוללים 17,918.12 מ"ר מאושרים לפי תכנית בי/483 + תוספת של 3,946 מ"ר שטח עיקרי (הכוללים 1,446 מ"ר מאושרים כהקלה בהיתר הבנייה + 2,500 מ"ר תוספת שטח עיקרי מבוקשת בתכנית זו).
- ג. סה"כ שטח שירות למסחר בתכנית זו: 41,581 מ"ר, הכוללים 36,581 מ"ר לפי היתר + 5,000 מ"ר תוספת שטח שירות מבוקשת בתכנית זו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטחי השרות עבור כלל השימושים כולל שטחי החניונים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 2 קי' + מתקנים טכניים על הגג.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 פסולת בניין**

א. פסולת בניין תפונה לאתר בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים והאגרות) התש"ל - 1970.  
 ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6.2 איכות הסביבה**

הערות אלה מתייחסות לתוספת שטח מסחר בקומה עליונה בלבד.  
 קרינה אלמ"ג:  
 תכנון לוחות החשמל בתוספת המוצעת יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.

בנייה ירוקה:

א. מבנה התוספת המוצעת יבוצע לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.

סביבה: הערות אלה מתייחסות לתוספת שטח מסחר בקומה עליונה בלבד.

אקוסטיקה:

מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות לתוספת המוצעת יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות לפי החוות דעת הנדרשת בסעיף 6.5.5 ב. כתנאי למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים למבנים וצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

**6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס**

- מתן תעודת אכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.
- הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביטול החנייה בתחום השצ"פ ופיתוחו הנופי.
- תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית לתוספת המוצעת יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוטפים בקנה מידה מתאים.
- התכנית עיצוב ופיתוח תכלול את המרחב שמסביב לתכנית וייבחן טיפול במרחב הציבורי של רחוב ירקוני לרבות מדרכות, נטיעות וחזיתות.
- אישור הוועדה המקומית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה

6.6

**תנאים למתן היתרי בניה**

עבור תוספת שטח מסחר בקומה עליונה בלבד, כפוף לכל דין.

5. עבור תוספת שטח מסחר בקומה עליונה בלבד :

א. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281

והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון : מערכות

אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור הוועדה המקומית. מסקנותיה

ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ג. הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שניאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב מונה

ואישורה על-ידי הוועדה המקומית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה

התקפות לאותה עת.

6. אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.

7. תאום אם נת"ע, לרבות הסדרי התנועה של הפרויקט.

8. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום

עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

9. בקשות להיתרי בניה לתוספת המוצעת מתוקף תכנית זו תכלולנה 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.

10. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים בניה לתוספת המוצעת לנושאי איכות סביבה ובניה

ירוקה ואישורם על ידי הוועדה המקומית, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה

עת.

11. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בתי 5282 לבינוי המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

אם תוך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו ויכפולו

הזכויות לפי התכנית המאושרת ערב הפקדת תכנית זו. הוועדה המקומית רשאית להאריך פעם אחת את תקופת

של תכנית זו בחמש שנים נוספות, ובלבד שהוגשה בקשה כאמור טרם חלוף חמש השנים מיום אישור תכנית זו.