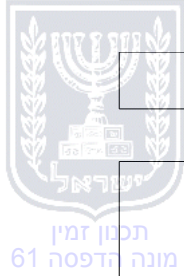


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0189720

בי/588 - פינוי - בינוי - מתחם בלפור חנה סנש - בת-ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/01/2019

להפקיד את התכנית

12/08/2019

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 מציעה פינוי בינוי על רחוב מע"רי ראשי התואמת את מדיניות העירייה לציפוף ופיתוח רחוב בלפור. התכנית כוללת שטחי מסחר ומגורים ושטחים למוסדות ציבור, וכן משפרת את המערך התנועתי ע"י הסטת רחוב חנה סנש לחיבור לרחוב בלפור בזוית ישרה. בשטח התכנית קיימים 3 בנייני מגורים שיפוננו ויהרסו. במקומם מוצע מתחם מגורים חדש עם 2 בנייני מגורים רבי קומות, הכוללים חזית מסחרית בקומת קרקע, ומבנה ציבור בן עד 5 קומות. החניה התת קרקעית לכל השימושים תהיה בחניון משותף. מתחת לתחום הדרך יתוכננו חניות ציבוריות שלא יוצמדו וישמשו בפועל כחניה ציבורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/588 - פיננסי - בינוי - מתחם בלפור חנה סנש - בת-ים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

502-0189720

מספר התכנית

4.791 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176025
קואורדינאטה Y	659625

### 1.5.2 תיאור מקום

ממזרח: רח' בלפור חלקות 97, 98, 99, 176.  
 מצפון: רח' בלפור חלקה 92.  
 מדרום: רח' בלפור חלקה 82.  
 ממערב: רח' חנה סנש חלקות 239, 84. רח' ארלוזורוב חלקה 241.

### 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	בלפור	22	
בת ים	סנש חנה	29	
בת ים	סנש חנה	34	
בת ים	סנש חנה	32	
בת ים	סנש חנה	30	
בת ים	סנש חנה	27	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק	83, 89, 240, 243	270

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

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 102	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 102 ממשיכות לחול.	1750		26/08/1971
בי/ 141	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 141 ממשיכות לחול.	1750		26/08/1971
בי/ 328	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 ממשיכות לחול.	3248		15/09/1985
בי/ 339	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 339 ממשיכות לחול.	3528		01/03/1988
בי/ 430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 א. הוראות תכנית בי/ 430 א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 ב. הוראות תכנית בי/ 430 ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 231	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 231 ממשיכות לחול.	2740		27/08/1981
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 377 ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רן בלנדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רן בלנדר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 13 31/07/2019	משה ספיר	21/06/2019	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הצללות- חוות דעת אקלימית.	12: 11 26/07/2016	אורן הילה	26/07/2016	26	1: 1	רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח בינוי	10: 57 17/02/2019	רן בלנדר	22/11/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא	ניקוז וניהול מי מגר- תשריט	09: 29 01/07/2018	גיקי סווידי	28/06/2018	1	1: 250	מחייב	ניקוז
לא	ניקוז וניהול מי נגר- נספח מילולי	09: 28 01/07/2018	גיקי סווידי	28/06/2018		1: 1	מחייב	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים- טבלת עצים	13: 54 07/08/2016	צבי פרליס	02/10/2015	3	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 05 07/06/2018	צבי פרליס	24/01/2018		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 50 28/02/2019	דן קשינסקי	27/02/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מילולי מים וביוב	13: 46 07/08/2016	גיקי סווידי	26/06/2016	10	1: 1	רקע	תשתיות
לא	תשריט נספח תשתיות	09: 33 28/01/2018	גיקי סווידי	25/01/2018	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 14 05/02/2017	רן בלנדר	05/01/2015		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה	בת ים	(1)	1	03-5556014		shira@bat-yam.muni.il
	פרטי			ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	11	03-5772161	03-5324162	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סטרומה 1 בת ים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורית כהן קצב	39674	משרד שרקון-בן עמי-אשר ושות'	בני ברק	בר כוכבא	23	03-5662808	03-5662801	office@cbalaw.co.il
פרטי			ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	11	03-5772161	03-5324162	

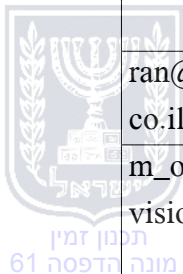
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רן בלנדר	78462	רן בלנדר אדריכלים	תל אביב- יפו	הארבעה	18	03-4519555	03-6868003	ran@blander. co.il
	מודד	משה אורטס	852	מ.א. הנדסה גיאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.il
	יועץ סביבתי	אורן הילה		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ,	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643	03-7503660	hila@ethos- group.co.il
	יועץ תשתיות	ג'קי סווידי	101618	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	(1)	3	03-5584505	03-5584524	Jacky@lavi- natif.co.il
	שמאי	משה ספיר	630		פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	47	03-9233115	077-3233115	msapir67@g mail.com
אגרונום	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7		08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897	אר-דן	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159 א	03-6959771	03-6958427	dank@ar- dan.co.il

(1) כתובת: השקמה 3 אזור תעשייה אזור.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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

התחדשות עירונית בפינת הרחובות בלפור-חנה סנש על ידי הריסת הבניינים הקיימים, ובנייתם של 2 בנייני מגורים רבי קומות בני 186 יח"ד סה"כ בשילוב מסחר בקומות התחתונות, ובנין ציבורי נפרד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פינני והריסת 2 מבני מגורים טוריים לאורך רחוב חנה סנש ומבנה בן 3 קומות מעל קומה מסחרית ברחוב בלפור.

2. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ומסחר בתא השטח הדרומי, ומגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בתא השטח הצפוני. בשני תאי השטח יוקמו מבנים רבי קומות למגורים: 24 קומות מגורים מעל שתי קומות מסחר ובנוסף קומה טכנית (סה"כ 186 יח"ד).

במערב תא השטח הצפוני יוקם מבנה ציבור בן עד 5 קומות.

3. איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

4. הסטת רחוב חנה סנש בחיבורו עם רחוב בלפור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
דרך מאושרת	302
דרך מוצעת	301
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	302
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	302
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	דרך מוצעת	301
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	101
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	302
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	301
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
27.29	1,307.77	דרך מאושרת
72.71	3,484	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>4,791.77</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.04	1,247.29	דרך מאושרת
5.21	249.78	דרך מוצעת
27.19	1,302.75	מגורים ד'
41.56	1,990.86	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>4,790.69</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון כושר, חדרי שירות כגון: חדר אשפה, חדרים טכניים וכד'. ב. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, חזית מסחרית הפונה לרחובות בלפור וחנה סנש. ג. חניה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בניית בניין רב קומות בן 27 קומות סה"כ (2 קומות מסחר + 24 קומות + גג טכני). תמהיל הדירות: 1. 20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. שטח יחיד בהוראה זו משמעה: כל השטח המותר לבניה כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי ממ"ד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה, כגון: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד. 2. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול דירות בנות 3,4,5, חדרים. 3. מחסנים: תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח של כ- 6 מ"ר לכל יחיד בקומות התת-קרקעיות בלבד. סך כל המחסנים הדירתיים בבניין לא יעלה על מס' הדירות בבנין. 5. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ'. 6. תותר הבלטת גגון קומת המסחר עד 3 מ' מקו בניין. 6. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
ב	<b>מקלטים</b> במידה וייבנה ממ"ק במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תקני ניתן יהיה להוסיף 8 מ"ר עיקרי לשטח כל דירה באותה קומה.
ג	<b>מרתפים</b> גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר תנאים להעברת מערכות ככל שידרש.
ד	<b>חניה</b> החניה תהיה מתחת לקרקע, כמפורט בסעיף 6.4 להלן.
ה	<b>זיקת הנאה</b> בכל המעברים בחניון תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
ו	<b>מסחר</b> הקומות המסחריות יתוכננו כמקשה אחת, לאורך הרחובות בלפור וחנה סנש.
4.2	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> 1. במגדל המגורים: א. מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון כושר, חדרי שירות כגון: חדר אשפה, חדרים טכניים וכד'.

<p><b>4.2 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>ב. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, חזית מסחרית הפונה לרחובות בלפור וחנה סנש.                  2. במבנה הציבורי: חינוך, דת ותרבות, קהילה ורווחה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש יהיה לצרכי חינוך תוקצה חצר כנדרש.                  3. חניה.</p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p> <p><b>א הוראות בינוי</b></p> <p>בנית בניין רב קומות בן 27 קומות סה"כ (2 קומות מסחר + 24 קומות + גג טכני) ומבנה ציבור בגובה עד 5 קומות, שימוקם בצד המערבי של המגרש ובקווי הבניין המופיעים בתשריט. תמהיל הדירות:</p> <p>1. 20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. שטח יחיד בהוראה זו משמעה: כל השטח המותר לבניה כולל שטחים למטרות עיקריות שטחי ממ"ד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה, כגון: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.                  2. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול דירות בנות 3,4,5, חדרים.                  3. מחסנים:                  תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח של כ- 6 מ"ר לכל יחיד בקומות תת קרקעיות בלבד. סך כל המחסנים הדירתיים בבניין לא יעלה על מס' הדירות בבניין.                  4. רמפת כניסה לחניון תחל מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המרחב הציבורי הגובל ברמפת הכניסה.                  5. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ'.                  תותר הבלטת גגון קומת המסחר עד 3 מ' מקו בניין.                  6. גובה קומה טיפוסית מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>ב מקלטים</b></p> <p>במידה וייבנה ממ"ק במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תקני ניתן יהיה להוסיף 8 מ"ר עיקרי לשטח כל דירה באותה קומה.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>ג מרתפים</b></p> <p>גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר תנאים למעבר מערכות ככל שידרש.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>ד חניה</b></p> <p>החניה תהיה מתחת לקרקע, כמפורט בסעיף 6.4 להלן.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>ה זיקת הנאה</b></p> <p>בכל המעברים בחניון תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.</p>	<p><b>ה</b></p>
<p><b>ו מסחר</b></p> <p>הקומות המסחריות יתוכננו כמקשה אחת, לאורך הרחובות בלפור וחנה סנש.</p>	<p><b>ו</b></p>
<p><b>4.3 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שבילים וחניות לאופניים ונטיעות.</p>	



4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.                      ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בכל המעברים בחניון תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שבילים וחניות לאופניים ונסיעות.
4.4.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.                      ב. פיתוח מפורט של הדרכים יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בכל המעברים בחניון תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)					
										מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
					5		85	2500			1247			דרך מאושרת	
					5		85	1255			251			דרך מוצעת	
(6) 1116	(5) 4	6	(4) 5	5	5	(3) 27	93	6515	(1) 4200	8835	1303		101	מגורים ד'	
	4								160	360	1303		101	מגורים ד'	
							93	6515	4360	9195	1303		101	מגורים ד' <סך הכל>	
50	(8) 3	3	(7) 4	3	5	5			300	1000	1991	B	201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(6) 1116	(5) 4	5	(10) 5	(4) 9	5	(9) 27	93		(1) 4200	8835	1991	A	201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									160	360	1991	A	201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
							93	9955	4660	10195	1991		201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור <סך הכל>	

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:

כ-20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר קווי הבניין למרתפים יהיו 0 לכל הכיוונים, בכפוף לעמידה בסעיף 6.3.3 להלן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



- (1) ניתן יהיה להקים ממ"ק למגורים במקום ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק יתווספו לכל יח"ד שטח עיקרי של 8 מ"ר בלבד.
- (2) גובה הבניין בטבלה זו מתייחס לגובה מעקה הגג של הגג העליון.
- (3) 24 קומות מגורים, מעל 2 קומות מסחר הכוללות קומת כניסה (לובי) גבוהה (עד 6.5 מ' גובה) וקומות מתקנים טכניים בגג, סה"כ 27 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע.
- (4) לרחוב חנה סנש, תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ'.
- (5) לרחוב בלפור, תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ'.
- (6) כל מרפסת גוזזטרה מקורה תהיה בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר.
- (7) בין הבנינים.
- (8) לרחוב חנה סנש, תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ'.
- (9) 24 קומות מגורים מעל שתי קומות מסחר הכוללות קומת כניסה (לובי) גבוהה (עד 6.5 מ' גובה) וקומות מתקנים טכניים בגג, סה"כ 27 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע.
- (10) קו בניין לקומת קרקע הינו 7 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח בוועדה המקומית. התכניות יכללו 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 נוספים בקנה מידה מתאים. תכנית העיצוב אדריכלי ותכנית הפיתוח 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.
- תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון, בטיחות או תפקוד מבנה הציבור.
- מרפסות: מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
2. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, הנמצאים מעל מרתפים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
3. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.9, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.6.
4. סביבה:


  - א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
  - ב. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושאים הבאים:
    - אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, בכפוף לכל דין.
    - חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות. מסקנותיה ודרישותיה של חוות הדעת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
    - תכנון למערכות אוורור החניונים של הבניין. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. אוורור החניונים לא יופנה אל מקום שהייה ומעבר של הולכי רגל.
    - חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המבנים שיוקמו על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. מסקנותיה ודרישותיה של חוות הדעת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
    - תכנית התארגנות אתר.
    - חוות דעת לעניין החשיפה לקרינת רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח, על ידי הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 - עיצוב פיתוח ובינוי.
2. אישור רשות התעופה האזרחית.
3. סביבה:
- א. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של תקן בנייה ירוקה והתאמת

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>פתרונות התכנון המוצעים למדיניות העירייה.</p> <p>ב. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בתקן הדירוג התרמי.</p> <p>ג. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי בהתאם למפורט בסעיף 6.5, 6.6. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>ד. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר הריסה, הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה .</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>5. ניהול ואחזקה: תתבצע התקשרות מול חברת ניהול</p> <p>6. החנייה התת קרקעית תיבנה בשלב אחד ובמשותף לבניין הציבורי ולבניי המגורים.</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>הגבלות בטיחות טיסה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו תיאום עם רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ג. לא נדרש סימון יום / לילה.</p> <p>ד. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנים, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור מעהב"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ו. שבועיים לפני תחילת העבודות בתחום התכנית יש לשלוח הודעת הקמה מעהב"ט, על פי המפורט באישורו מיום 20.11.2018.</p>

חניה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>א. תקן החנייה לרכב יהיה 1:1.</p> <p>30% ממקומות החניה למגורים לא יוצמדו וישמשו בפועל כחניה ציבורית.</p> <p>ב. תקן החניה לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>ג. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ד. החניון בתא שטח 101, 201, 301 ו-302 יהיה משותף. זיקת הנאה תירשם בהתאם.</p> <p>ה. יש ליצור הפרדה בין החניה לשטחי מסחר ולציבור לבין החניה לשטחי המגורים, למעט הכניסה שתהיה משותפת.</p> <p>ו. תותר הקמת עד 5 קומות חניה תת-קרקעית עד לגבולות המגרשים בכפוף לעמידה בסעיף 6.2. תוספת קומה לטובת עמידה בתקן החניה לא תיחשב סטייה מתוכנית זו.</p> <p>ז. מתחת לזכות הדרך יותר מעבר כלי רכב וחניה ציבורית בלבד.</p> <p>ח. מתקני חניית אופניים ימוקמו בקומת המרתף העליון בלבד.</p> <p>ט. בשטחים בתחום הדרכים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח וכן יובטח עומק מתאים</p>

6.4	<b>חניה</b>	
	<p>לטובת מעבר צנרת תשתית עירונית על פי דרישות העירייה ולהבטחת התכנות התקנת אביזרי רחוב.</p> <p>י. תותר רמפת כניסה אחת בלבד, בחלקו הצפוני של הפרויקט. שיפוע הרמפה לא יהיה בתחום המדרכה להולכי הרגל.</p> <p>יא. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יתאפשרו מעל הקרקע, ובלבד שהמופע לא יהיה לחזית הרחוב.</p>	
6.5	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אשפה:</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו בקומת הקרקע או במרתף העליון. ככל שימוקמו בקומת הקרקע ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.</p> <p>ב. בבנייני המגורים, תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>ג. יתוכנן מרכז מחזור לשני הבניינים יחד. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העיריה התקפה לאותה עת.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>	
6.6	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי תהום.</p> <p>2. תיוותר 15% תכסית פנויה בכל תא שטח לחלחול מי נגר בתת הקרקע ומעליה.</p> <p>3. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.</p> <p>4. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ב' לעיל.</p> <p>5. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>6. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>7. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>8. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>9. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. בחניות בשולי הכבישים תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p>	
6.7	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>א. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות מסחריות היוצרים שפכים, שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	



<b>6.7 פיתוח תשתית</b>	
ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת המתקנים.	

<b>6.8 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.	

<b>6.9 פסולת בניין</b>	
<p>א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור של היחידה הסביבתית למסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ב. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	

<b>6.10 חלוקה ו/ או רישום</b>	
<p>א. רישום החלקה החדשה בפנקס המקרקעין יערך עפ"י סעיף 125 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. רישום שטחים ציבוריים:</p> <p>בתא שטח 201 יוגדר שטח בבניין הציבורי לשימוש, בהתאם לסעיף 4.2 בלבד.</p> <p>לגבי שטחים אלה תירשם זכות לרשות המקומית ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, וכן חניות לצרכי ציבור בתחום החניון התת קרקעי.</p>	

<b>6.11 סטיה ניכרת</b>	
<p>כל מרפסת גזוזטרה מקורה תהיה בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא וכל שימוש בשטחן שלא למטרת מרפסות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המתחם יבנה כמקשה אחת. חניה תת קרקעית תבנה בשלב אחד למגורים ולמבנה הציבור.	השלמת הפינוי וההריסה של המבנים הקיימים.

## 7.2 מימוש התכנית

- א. הזכויות המוצעות בתכנית זו יתכלו בתום 7 שנים מיום אישור התכנית.
- ב. בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 7 שנים נוספות טרם התכלות הזכויות.
- ג. ביצוע המרתף המשותף והתחלת בנייה של בניין מגורים אחד יחשב כהוצאה לפועל של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61