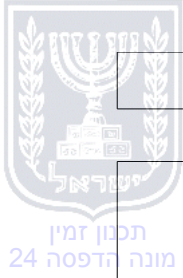


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0367003

בי/479 /1/מק - מתחם בלפור יצחק שדה - איחוד וחלוקה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית שמוכנת מכוחה של תכנית בי/479.

תוכנית בי/479 הינה תכנית להתחדשות עירונית המציעה בנייה של מגדל מגורים בן 30 קומות הכולל 120 יחיד בפינת רחוב יצחק שדה ורחוב בלפור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/479/1/מק - מתחם בלפור יצחק שדה- איחוד וחלוקה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

502-0367003

מספר התכנית

2.943 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | בת ים  |
| קואורדינאטה X    | 175818 |
| קואורדינאטה Y    | 657666 |

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות יצחק שדה מדרום ורחוב בלפור ממערב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| בת ים | בלפור | 165      |       |

פינת הרחובות יצחק שדה מדרום ורחוב בלפור ממערב

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7137     | מוסדר   | חלק           | 165, 175            |                   |

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 15/07/1971 | 2189                    | 1738               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2/א ממשיכות לחול         | שינוי   | בי/2/א            |
| 04/01/1968 |                         | 1424               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/29/א ממשיכות לחול.       | שינוי   | בי/29/א           |
| 11/12/1975 |                         | 2173               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/215 ממשיכות לחול.        | שינוי   | בי/215            |
| 15/09/1985 | 3352                    | 3248               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328. הוראות תכנית בי/328 תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | בי/328            |
| 01/03/1988 | 856                     | 3528               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.        | שינוי   | בי/339            |
| 03/07/1997 | 4365                    | 4540               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/377. הוראות תכנית בי/377 תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | בי/377            |
| 01/03/2001 | 1850                    | 4967               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403. הוראות תכנית בי/403 תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | בי/403            |
| 16/11/2003 | 339                     | 5237               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403/1. הוראות תכנית בי/403/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | בי/403/1          |
| 31/12/2000 | 1043                    | 4947               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | בי/430            |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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 |
| תממ/5             | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.           | 6077               | 2592                    | 15/04/2010 |
| תמא/4/2           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.       | 4525               | 3620                    | 25/05/1997 |
| תמא/34/ב/4        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו. | 5704               | 3916                    | 16/08/2007 |
| 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 |
| בי/479            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/479. הוראות תכנית בי/479 תחולנה על תכנית זו.         | 6403               | 3485                    | 22/04/2012 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך       | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                   |                   | יהודה פייגין |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע    |                   | יהודה פייגין |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| לא                  | טבלת איזון וחלוקה | 10: 17 04/11/2019 | ארז כהן      | 08/09/2019  |                   |          | מנחה  | טבלאות איזון והקצאה |
| לא                  | מצב מאושר         | 16: 44 05/06/2019 | יהודה פייגין | 18/04/2018  |                   | 1: 250   | 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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | וועדה מקומית<br>בת ים | בת ים | (1)  | 1   | 03-5556020 | 03-5556089 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סטרומה 1 בת ים.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|------|----|---------------|-------------------------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| פרטי |    |               | אבי את ניסים<br>בובליל 2002<br>בע"מ | בת ים | (1)  | 16  | 03-5069343 | 03-6596946 | b_kfir@netvision.net.il |
| פרטי |    |               | חברת בקר ב.י.<br>חברה לבנין<br>בע"מ | בת ים | (1)  | 16  |            |            |                         |

(1) כתובת: סוקולוב 16 בת ים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד           | ישוב   | רחוב           | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------------|--------|----------------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | יהודה פייגין |               | פייגין<br>אדריכלים | רמת גן | מעלה<br>הצופים | 19  | 03-6738478 |     | dov@feignar.ch.co.il |





| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                         | ישוב            | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|------|--------------|---------------|----------------------------------|-----------------|------------------|-----|------------|------------|---------------------------|
|                | שמאי | ארז כהן      | 324           | חברת ז.כ.<br>מחקר וסקרים<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | דרך יגאל<br>ידין | 1   | 03-7640800 |            | erez@zc-<br>eng.co.il     |
|                | מודד | אביגדור מזור | 552           | מזור מדידות<br>בע"מ              | ראשון<br>לציון  | רוטשילד          | 102 | 03-9654095 | 03-9673507 | mazor@mazo<br>r-sur.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

מימוש תוכנית בי/479 להתחדשות עירונית במתחם "בלפור יצחק שדה", וזאת ע"י קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק, ולפי לסעיף 62א(א)(1) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח  |
|-----------------|----------|
| מגורים ד'       | 100      |
| שטח ציבורי פתוח | 300, 200 |

| סימון בתשריט           | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ד'       | 100            |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | שטח ציבורי פתוח | 300            |
| מבנה להריסה            | מגורים ד'       | 100            |
| מבנה להריסה            | שטח ציבורי פתוח | 300, 200       |
| קו בנין עילי           | מגורים ד'       | 100            |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי  | מגורים ד'       | 100            |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי  | שטח ציבורי פתוח | 300, 200       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'       | 100            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 300            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר       |       |        |
|-----------------|-------|--------|
| יעוד            | מ"ר   | אחוזים |
| מגורים ד'       | 1,323 | 44.95  |
| שטח ציבורי פתוח | 1,620 | 55.05  |
| סה"כ            | 2,943 | 100    |

| מצב מוצע        |           |              |
|-----------------|-----------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ד'       | 1,323.75  | 45           |
| שטח ציבורי פתוח | 1,618.22  | 55           |
| סה"כ            | 2,941.97  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ד'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. קומות מרתפים :<br/>         -חנייה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים וכל שימוש נוסף לפי תכנית בי/403- מרתפים וקומות מפולשות.<br/>         -בקומת מרתף (1-) יותרו שימושי אחסנה למסחר בנוסף לשימושים שפורטו לעיל.<br/>         -ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף לחניה נוספת ציבורית, כמענה לחניות הדרושות למבנים הגובלים בפרויקט שחוזקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א/38.<br/>         ב. קומת כניסה :<br/>         -מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות חדר כושר, בית קפה ו/או מסעדה<br/>         -שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.<br/>         ג. קומות מגורים :<br/>         דירות מגורים בלבד<br/>         ד. קומה טכנית :<br/>         חדר מכונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים.</p> |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. שטחים אלו מיועדים לפיתוח גינות לרבות מגרש משחקים, מתקני ספורט וסככות צל, שבילים למעבר הולכי רגל, כיכר עירונית ומתקנים הנדסיים.<br/>         ב. לא תותר בנייה מתחת לשצ"פ בגבול הצפוני של המתחם, להלן תא שטח 300</p>   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |            | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד            | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח      | שימוש   | יעוד |        |                       |
|------------------|----------------|------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|--------------|---------|------|--------|-----------------------|
|                  |                |            |   |                         |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |              |         |      |        |                       |
|                  |                |            |   |                         |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                       |              |         |      |        |                       |
| (6)              | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                          | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 127.5                   | 120                            | 70                    | 2051  | 27142.5              | 7000  | 5692.5<br>(2)         | 14450<br>(1) | 1323.75 | 100  | מגורים | ד'                    |
|                  |                |            |   |                         |                         |                                |                       |       |                      |       |                       | 150          | 1323.75 | 100  | מסחר   | ד'                    |
|                  |                |            |   |                         |                         |                                |                       |       |                      |       |                       |              | 680     | 200  |        | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |
|                  |                |            |   |                         |                         |                                |                       |       |                      |       |                       |              | 938.22  | 300  |        | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |



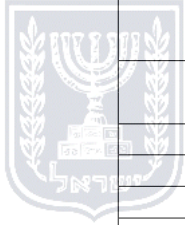
אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד            |
|------------------|---------|--------|-----------------|
| קדמי<br>(6)      | 100     | מגורים | מגורים ד'       |
|                  | 100     | מסחר   | מגורים ד'       |
|                  | 200     |        | שטח ציבורי פתוח |
|                  | 300     |        | שטח ציבורי פתוח |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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**

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבנייה העיקריים כוללים: 1,800 מ"ר למרפסות בלבד.  
זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
- (2) שטח שרות למגורים מעל לכניסה הקובעת יהיה: עד 45% מהשטח העיקרי.
- (3) מעל פני הים.
- גובה הבניין כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) 34 מעל קומת כניסה + קומת גג וחדרים טכניים  
יתאפשר מבנה בגובה של עד 35 קומות בתנאי שהמבנה יהיה מבנה מדורג לכיוון החזית המערבית.
- (5) במידה ותבנה קומת המרתף הציבורית, יתווספו שטחי שירות בהתאם והדבר לא ייחשב סטייה ניכרת לתוכנית.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה 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, מבואת הכניסה, וכן תאום חזות הבניין עם הבניינים הסמוכים ומרכיבי המרחב האורבני במתחם גן העיר.
- ב. פתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר-

1. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים על השינויים שנדרשים בהם בגין תכנית זו, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, בכניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים, המדרכות לאורך רחוב יצחק שדה מדרום ורחוב בלפור ממערב לרבות נטיעת שדרה כפולה לאורך

2. הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות

3. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה בשטחים הפתוחים

2. הגשת תכנון מפורט של החניון ה-תת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר

3. הריסת הבניינים המסומנים להריסה

4. אבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין

5. תנאי היתר למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית

6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית

7. הבטחת ביצוע בניית גני ילדים חדשים בשטח בנוי שלא יפחת משטח הגנים המיועדים להריסה בתכנית ובהתאם למפורט בסעיף 6.2 (3) שלהלן

8. חתימה על הסכם בין מגיש ההיתר לנציגות בעלי הדירות בבניינים בגוש 7138 חלקות 370, 261, 262 רח' יצחק שדה 1, 3, 5, 7 בהתאמה ובעלי הדירות בבניין בגוש 7137 חלקה 144 רח' בר אילן 55, אשר נפגעים בגין תכנית זו:

א. הבטחת קיומו של פתרון ליעול מערכת אנרגיית השמש בגגות המבנים אשר צפויים לקבל תוספת הצללה משמעותית בחורף, כפי שייקבע ע"י הוועדה המקומית ולאחר קבלת חוות הדעת של היחידה הסביבתית בעיריית בת ים

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לפטור את מגיש התכנית מחובת חתימה על הסכם, במידה והחתימה סורבה ע"י דיירי הבניינים

9. א. הגנה על העצים הבוגרים בשלב הביצוע לרבות שורשים ונוף.

ב. ככל שידרש לעקור עצים בוגרים, תבוצע ככל האפשר העתקה שלהם בתחומי התכנית כולל שורשים ונוף.

ג. קבלת רישיונות לכריתה והעתקה

10. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

11. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

12. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

13. השפעת הבניין על משטר הרוחות מסביבו:

תנאי היתר בנייה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח ע"י הוועדה המקומית, ובכפוף להוראות להלן:

-התכנון יכלול בין היתר:

א. נטיעת עצים בוגרים ירוקי עד בתחום התכנית, בשצ"פים הצמודים לבניין ממזרח ומערב, מונה הדפסה 24 תכנון זמין

לאורך רחוב יצחק שדה מדרום ורחוב בלפור ממערב.

ב. הקמת מצחיות/פרגולות מעל הכניסות למבנים שאינם מוגנים על ידי קולונדה לצורך מיתון רוחות יורדות והגנה על הכניסות. למיתון לחצים על דלתות הכניסה לבניינים מומלץ לבחון שימוש בדלת מסתובבת או תא אקלום דו דלתי.

ג. את סביבת פינות המבנים יש לתכנן בפיתוח ייעודי הכולל צמחיה, ריהוט רחוב מוגן רוח ואמצעים אחרים אשר ייתנו מענה מקומי לאזורים אלה, בתיאום עם יועץ הפיתוח.

ד. יש להציג פתרונות אלה לכל אורך רחוב יצחק שדה מול המתחם וגם לכיוון רחוב בלפור ממערב.

## 6.2

## הוראות בינוי

1. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 120 יח"ד ושטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
2. השטח הממוצע למרפסות לא יפחת מ-15 מ"ר ושטח מרפסת מינימלי יהיה 10 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות
3. מבנה גני הילדים החלופיים ייבנו בשטח המיועד למבנה ציבור ובמרחק שאינו עולה על 300 מטר ממיקום גני הילדים הקיים. ניתן יהיה לבנות את הגנים החלופיים באחד או יותר מהמגרשים הבאים:

  - חלקות 71, 159 בגוש 7120
  - חלקות 204, 295, 296, 360 בגוש 7154
  - חלקות 164 בגוש 7137
  - חלקות 272, 273, 261 בגוש 7133

- או במגרשים אחרים לפי שיקול דעת הוועדה מקומית ובהתאם לצרכים העירוניים בעת מתן היתר בנייה
4. המבנה יתוכנן ויבוצע ע"פ ת"י מס' 5281- בניינים שפגיעתם סביבה פחותה (בניינים ירוקים)
5. המבנה יתוכנן כך שיעמוד בדרגה 2 של תקן ישראלי 5282- דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה.
6. יתאשר מבנה בגובה של עד 35 קומות בתנאי שהמבנה יהיה מבנה מדורג לכיוון החזית המערבית. ובכל מקרה גובה הבניין לא יעלה על 127.5 מ' מעל מפלס הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
7. לא תותר בניה בכל תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל
8. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד למעט קווי בניין וגובה אבסולוטי

## 6.3

## תנאים למתן היתרי איכלוס

1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית העיצוב האדריכלי והנופי שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס



| תנאים למתן היתרי איכלוס   | 6.3 |
|---|-----|
| <p>2. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים לתקופה שלא תפחת מ 15 שנים.</p> <p>אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא</p> <p>3. אישור מכון התקנים כי הבניין נבנה ע"פ ת"י מס' 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ות"י מס' 5282 דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה</p> <p>4. ביצוע בפועל של בניית גני ילדים חלופיים</p> <p>5. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע העתקה ו/או יעול קולטי השמש לדירות הצפויות לקבל תוספת מונה הדפסה 24</p> <p>הצללה משמעותית בחורף, אשר נתנו הסכמתן לעירייה</p>   |     |
| חניה  | 6.4 |
| <p>1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה תפעולית</p> <p>2. תותר חניה בתכנית תת קרקעית של עד 100% מתחת לתא שטח 100. במידה ותקן חניה יוקטן טרם הוצאת היתר, תכסית החניה התת קרקעית (מרתפים) תצומצם באופן יחסי בהתאם</p> <p>3. לא תותר חניה ו/או מעבר לחניות מתחת לשצ"פים בתאי שטח 200 ו-300 בתחום התכנית לטובת מבנה המגורים</p> <p>4. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה</p> <p>5. תותר הקמת חניון ציבורי מתחת לתא שטח 200 ככל שייבנה, ותובטח זיקת הנאה מהחניון הפרטי בתא שטח 100 לחניון הציבורי בתא שטח 200</p>   |     |
| איחוד וחלוקה  | 6.5 |
| <p>1. תוכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p> <p>2. הבעלות תרשם לפי טבלת ההקצאה המצורפת למסמכי תכנית זו, והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו, ירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>3. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>הוראות אלו מהות שינוי לתכנית בי/479</p>   |     |
| זיקת הנאה   | 6.6 |
| <p>1. תקבע זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 100 ברוחב מינימלי של 5.0 מטר</p> <p>2. תנאי למתן יתר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום מקרקעין</p>  |     |
| איכות הסביבה  | 6.7 |
| <p>א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>1. המידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>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 ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ב. בנייה משמרת מים:</p> <p>1. בתחום השצ"פ תובטח בין השאר קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.</p> <p>2. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה,</p> |     |



|   |  |
|---|--|
| <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.7</p> <p>אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות- מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>7. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח שגובל בתכנית ממזרח.</p> <p>8. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ג. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> |  |
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>6.8</p> <p>1. כל תוספת של יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. לא תותר סגירת המרפסות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. שטח ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי. ומס' יחידות הדיור לא יעלה על 120 יח"ד, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת</p>   |  |
| <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.9</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>  |  |
| <p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>   |  |
| <p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>  |  |
| <p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>  | <p>בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 22.5.17 ישיבת מליאה מספר 850, הוארך תוקף זכויות התכנית</p> |

הראשית (בי/479) ב-5 שנים נוספות, כך שככל שלא יצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום 22.5.17, יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכח תכנית בי/479 ויחולו הוראות התכנית שקדמה לתכנית בי/479.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24