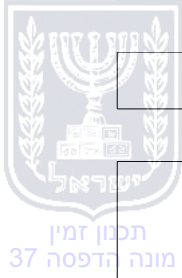


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0643676

בי/572 - יוספטל גיורא 8 בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/01/2021

להפקיד את התכנית

22/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בקצה המערבי של רחוב יוספטל בבת ים, בסמוך לרצועת החוף, ומציעה להקים בניין בן 10 קומות במקום שני מבנים נמוכים ישנים, אחד הם מוגדר כמסוכן ואף חורג מגבולות המגרש. התכנית מוסיפה זכויות למגורים וכן למסחר בקומת הקרקע, בהתאם למדיניות העירונית לרחוב יוספטל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/572 - יוספטל גיורא 8 בת ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0643676

שטח התכנית 0.722 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175587
קואורדינאטה Y	658494

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בין הרחובות יוספטל גיורא - מדרום, רח' ש"י עגנון - ממערב ולרח' גינוסר - מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	גנוסר	בת ים
	8	שד יוספטל גיורא	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7139	מוסדר	חלק	89	257

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 37



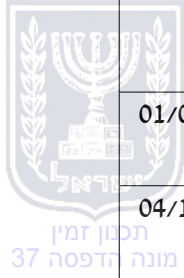
תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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/ 339	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בי/ 339.	3528	856	01/03/1988
בי/ 30 א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית תכנית בי/ 30 א.	1772		04/11/1971
בי/ 2 א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בי/ 2 א.	1738	2189	15/07/1971
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 הוראות תכנית תמא/ 1 - תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
בי/ 403	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	4967	1850	01/03/2001
בי/ 430	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול.	4947	1043	31/12/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פיבקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 55 08/03/2021	אילן פיבקו	06/01/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 38 02/02/2021	עפר רוכוולד	01/02/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 48 10/08/2020	נתן שלסינגר	09/08/2018		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ב.ו.ב מדף 24 בע"מ	בני ברק	(1)	5	03-6189001	03-6189002	esti@israels haked.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין ב.ס.ר 3 אצל אפי קפיטל בע"מ.

1.8.2 יזם

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	אילן פיבקו	32117	אילן פיבקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	mail@pivko. com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עפר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10			offer@rochw ald.com
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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**

התכנית מציעה התחדשות עירונית באזור חוף הים ע"י תוספת זכויות בניה, עירוב שימושים ויצירת חזית מסחרית פעילה לרחוב יוספטל גיורא ע"י הריסת שני מבנים קיימים ובנייה חדשה של בניין מגורים בן 10 קומות, משולב מסחר בקומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת שני מבנים קיימים במגרש ובהם 3 יח"ד.
2. שינוי ייעוד המגרש ממגורים ג' למגורים ד' עם חזית מסחרית.
3. הגדלת מספר יח"ד המותרות לבנייה מ-12 יח"ד ל-22 יח"ד.
4. הגדלת זכויות הבנייה למגורים.
5. קביעת מספר מקסימלי של 10 קומות מעל כניסה קובעת.
6. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, קווי בניין למרפסות.
7. קביעת זיקת הנאה בחזית רחוב יוספטל לצורך פעילות המסחר בקומת הקרקע.
8. קביעת שטח לשימוש מסחרי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100
זיקת הנאה	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	100
קו בנין עילי	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	85.04	11.78
מגורים ג'	637	88.22
סה"כ	722.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	85.04	11.77
מגורים ד'	637.3	88.23
סה"כ	722.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומות המרתף: יותרו מקומות חניה ומתקני חניה, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, חדרים טכניים, אזורי שרות/מחסנים למסחר.</p> <p>ב. קומת קרקע: מסחר - יותר מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותיים בנקאיים וכו', וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>מגורים - מבואה ראשית, שימושים לרווחת הדיירים, שטחי שירות נלווים (חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים וכד')</p> <p>ג. קומות מעל קומת קרקע וקומת הגג: מגורים, שטחי שירות נלווים, שמושים לרווחת הדיירים ובריכת שחיה.</p>
4.1.2	הוראות
א	מרתפים
	<p>1. יותר קו בניין אפס למרתפים</p> <p>2. תישמר 15% תכסית פנויה בתחומי המגרש, לא תותר הקטנת התכסית הפנויה על ידי התקנת מתקני החדרה.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח שטחי גינון, ועצים בוגרים.</p>
ב	הריסות ופינויים
	1. המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.
ג	מסחר
	<p>1. בקומת הקרקע לרחוב יוספטל גיורא תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב.</p> <p>2. תותר הקמת גלריה.</p> <p>3. תותר הצבת שילוט למסחר בחזית המבנה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	תכנון וביצוע הרחובות יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, שתאושר על ידי רשויות התמרור המוסמכות.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
									שרות	עיקרי						שרות	
3 (3)	4.5 (3)	3 (2)	4	10	36	35	22 (1)	60	800	5100	2000	850	2250	637	100	מגורים	ד'
									29	185		55	130	637	100	מסחר	ד'
3	4.5	3	4	10 (4)	36	35	22	60	829	5285	2000	905	2380	637	100	<סך הכל>	ד'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
264	5	100	מגורים	מגורים ד'
		100	מסחר	מגורים ד'
(5) 264	5	100	<סך הכל>	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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) 20% מיחיד יהיו יחיד קטנות, בשטח כולל עד 75 מ"ר..
- (2) תותר בנייה בקיר משותף עם המבנה השכן.
- (3) קווי הבניין למרפסות כמסומן בתשריט.
- (4) גובה רצפת הקומה העליונה לא יעלה על 29 מ' מגובה רצפת קומת הקרקע.
- (5) לפי 12 מ"ר ליחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

א. אקוסטיקה: מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

ב. פינוי אשפה: היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון או בקרקע.

ג. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
2. 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.

ד. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר:

1. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

ה. צמצום תופעת אי החום העירוני: יישמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמין גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.

ו. עצים בוגרים:

1. בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פנוי.
2. לכל עץ יובטח בית גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

ז. בנייה ירוקה:

1. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.
2. בקשות להיתרי בניה 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 ובניה.

6.2

דרכים וחניות

א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה.

ב. תקן החנייה לרכב פרטי למגורים - לא יותר מ-1:1. תקן החנייה למסחר יהיה אפס. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים - לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה, ויהיה תקן מינימלי.

ד. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.

ה. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של

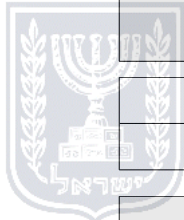
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש. ו. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה אוטומטי בהתאם להנחיות התקפות של משרד התחבורה בלבד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה. ב. תנאי להיתר יהיה הריסת המבנה בתחום הדרך רחוב גינוסר. ג. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת הסדרת המדרכה בגוש 7139 חלקה 257. ג. תנאי להקמת מנופים/ עגורנים שגובהם הכולל 70 מטר מעט פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ה. סביבה:</p> <p>1. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת. 2. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה. 3. התייחסות לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין. 4. תנאי להיתר הגשת דוח המפרט עמידה בתקן 5282 בידוד תרמי.</p> <p>ו. הגשת תכנית אתר התארגנות. ז. עצים בוגרים:</p> <p>הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח שבין קו הבניין הקדמי לקו המגרש ברחוב יוספטל ובשטח שבין קו הבניין האחורי לקו המגרש ברחוב גינוסר. 2. השטחים שבזיקת הנאה יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכה הציבורית, ללא גדרות. 3. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר במרחב הציבורי הגובל. 4. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37