

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0968743

בי/762/ מק - רחוב זמנהוף - מימוש תמא/38



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא התכנית, גוש 7136 חלקה 328 (זמנהוף 2) אין אפשרות תכנונית לבצע הרחבה במסגרת תמא/38/1 בדירות הפונות לשצ"פ הגובל, גוש 7136 חלקה 418 (גן מפקורה). התכנית משנה הוראות בינוי ומצריחה שטחים בין השצ"פ לבין חלקת המגורים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד ויעוד. זאת לשם מתן אפשרות מימוש הרחבת דירות במסגרת תמא/38/1.

טבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) בתכנית זו מציגה את הזכויות מכח התכניות התקפות, ללא הזכויות הניתנות למימוש מכח תמא/38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/762/מק - רחוב זמנהוף - מימוש תמא/38

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0968743

1.2 שטח התכנית 1.970 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (15), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	176362
קואורדינאטה Y	658641

1.5.2 תיאור מקום

מגרש המגורים נשוא התכנית ממוקם בכתובת זמנהוף 2/טשרניחובסקי 11. התכנית כוללת גם את השצ"פ הצמוד למגרש המגורים ממערב, בפינת הרחובות זמנהוף מצפון וטשרניחובסקי ממערב. מדרום לתכנית קיים שצ"פ ומגרש מגורים (בכתובת טשרניחובסקי 13/שלוש עליכם 1), וממזרח לתכנית קיימים מגרשי מגורים בכתובת זמנהוף 4 ושלוש עליכם 3.

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	זמנהוף	2	
בת ים	טשרניחובסקי	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7136	מוסדר	חלק	328	418

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
502-0216473	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0216473. הוראות תכנית 502-0216473 תחולנה על תכנית זו.	7097	8176		19/08/2015
502-0413625	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0413625. הוראות תכנית 502-0413625 תחולנה על תכנית זו.	7551	7975		23/07/2017
502-0586131	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0586131. הוראות תכנית 502-0586131 תחולנה על תכנית זו.	7958	650		17/10/2018
בי/ 339	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 339 ממשיכות לחול.	3528	856		01/03/1988
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/ 403 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 / 1 ממשיכות לחול.	5237	339		16/11/2003
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/538	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/538. הוראות תכנית בי/538 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046		04/11/2013
בי/577	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/577. הוראות תכנית בי/577 תחולנה על תכנית זו.	7294	8267		28/06/2016
502-0358069	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0358069 ממשיכות לחול.	7306	8824		21/07/2016
בי/28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/28 ממשיכות לחול.	0			26/11/1953
בי/28 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/28 א ממשיכות לחול.	1530			05/06/1969
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 02 22/04/2021	עינב קוה-יאיר	22/04/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		10: 31 02/10/2022	אדיר אלווס	11/04/2021	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	הנספח הינו מנחה בלבד. התכנון הסופי ייקבע בעת מתן היתר בניה.	10: 27 17/11/2022	דרור רימוק	16/11/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 07 20/04/2021	אדיר אלווס	14/04/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 16 06/04/2022	שי מורן	04/04/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		14: 44 08/04/2021	עינב קוה-יאיר	08/04/2021	1	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556089	lavi@bat- yam.muni.il
	פרטי			יעל ישראל זמנהוף בת ים בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	9	077-5331231		yael.israel20 0@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 521.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יעל ישראל זמנהוף בת ים בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	9	077-5331231		yael.israel200@gmai l.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מהנדס שי מורן	תל אביב- יפו	קול משה	1	077-4020510	077-4020512	office@mr- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo- r-sur.co.il
אדריכל	אדריכל	דרור רימוק	00119013		תל אביב- יפו	חתי"ם סופר	11	077-8831953		dror.rimokh @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

שינוי הוראות בינוי והצרחת שטחים בין השצ"פ למגורים, לשם אפשרות מימוש הרחבת יח"ד במסגרת תמא/38/1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בין מגרש ביעוד מגורים ג' לחלק ממגרש ביעוד שצ"פ, על מנת לאפשר הרחבת יח"ד מכח תמא/38/1, על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת קומה כך שניתן יהיה לבנות 8.5 קומות במקום 7.5 מכח התכניות החלות במקום, ללא שינוי היקף השטח המותר לבניה, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ג. תוספת קומות למרתף כך שניתן יהיה לבנות 3 קומות מרתף או מרתף גבוה, על פי סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

ד. קביעת קו בניין עילי למרפסות: בצד צפון (חזית לזמנהוף) 1.35 מ', בצד מערב (לכיוון השצ"פ) 0.0, בצד מזרח יהיה קו בניין עילי למרפסות 1.70 מ', ובצד דרום קו בניין עילי 3.0 מ', על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ה. שינוי קו בניין צידי מערבי ל-3.2-2.6 מ' (על פי תשריט), וצמצום חלק מקו בניין קדמי (צפוני) עקב שינוי קו מגרש ל-2.75 מ' (על פי התשריט), על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ו. שינוי הוראות בינוי כך שניתן יהיה לבנות ממ"דים וקירות ממ"דים יורדים בקו בניין 0.0 מ' בחזית הדרומית ובחזית המערבית, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

ז. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט, על פי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	328
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	328
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	328
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	328
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	328
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	328
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,202	61.02
שטח ציבורי פתוח	768	38.99
סה"כ	1,970	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,202.27	60.61
שטח ציבורי פתוח	781.37	39.39
סה"כ	1,983.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בנייני מגורים כמפורט בתכנית בי/2/א.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. גובה קומת מגורים חדשה לא יעלה על 3.4 מ' ברוטו.</p> <p>2. ניתן יהיה לבנות 3 קומות מרתף או מרתף אחד בגובה פנימי 12 מ'. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה המקומית לפתרון החניה המוצע.</p> <p>3. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הוועדה המקומית.</p> <p>4. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p>
ב	מרתפים
	<p>1. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ככל הניתן שטחי החלחול שישארו פנויים יתוכננו ככאלה בחזית המגרש לרחוב על מנת לאפשר נטיעת עצים במגרש וטיפול במי הנגר.</p> <p>2. יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח. העומק המוקצה לבתי גידול יהיה לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים.</p> <p>4. זכויות הבניה למרתפים נגזרו מתכנית בי/ 403 על תיקוניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גנים לרבים</p> <p>ב. מגרשי ספורט לשעשועים</p> <p>ג. בריכות שחיה</p> <p>ד. קיוסקים</p> <p>ה. בניינים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים, בהסכמת הוועדה המחוזית</p> <p>ו. תיעול, ביוב, ניקוז, סלילה, ריצוף, קווי חשמל, טלפון</p> <p>ז. באזור שפת הים - כל תכלית הקשורה קשר אמיץ עם אזור שפת הים, כגון: מלתחות, ביתני הלבשה, בתי קפה, מתקני משחק לילדים וכו'.</p> <p>ח. בתי שימוש ציבוריים</p> <p>הכל בהתאם לתכנית בי/ 2/א.</p>
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תיקבע זיקת הנאה למעבר בכניסה לתא שטח 328 בחזית, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית

שטח ציבורי פתוח	4.2
תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה במתחם בהתאם לתכנון העירוני הכולל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									מתחת לכניסה הקובעת	שרות				
(7)		5	4	(6)	3 (5)	8.5 (4)	32	8 (3)	3065 (2)	659 (1)	1202	328	מגורים ג'	

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

הוראות טבלה 5:

- קווי הבניין העיליים למרפסות יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- קו הבניין למרתפים יהיה 0.0, תכסית המרתף תהיה 85% לכל היותר.
- הזכויות כמצוינות בטבלה 5 לעיל הינן מכח תכניות תקפות בלבד, ללא זכויות מכח תמא/38, ואינן כוללות שטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 39.5% מכח תכנית בי/339, ועוד 23 מ"ר ליח"ד לחדרים על הגג, לפי 8 דירות קיימות בקומה העליונה, סה"כ 184 מ"ר לחדרים על הגג. ככל ויהיה מימוש זכויות תמ"א 38 בהיתר הבניה, לא ניתן יהיה לממש גם זכויות תמ"א 38 וגם זכויות בניה של חדרים על הגג.
- (2) בהתאם לתכנית בי/403 על תיקוניה.
- (3) צפיפות יח"ד הקיימת מחושבת על פי הוראות תכנית בי/339.
- (4) 4 קומות מעל קומת עמודים ועוד חדרים על הגג לפי תכניות תקפות, 2.5 קומות מעל קומת עמודים, תוספת קומה מכח תכנית זו.
- (5) ניתן יהיה לבנות 3 קומות מרתף או מרתף אחד בגובה פנימי 12 מ' במקרה של מתקן חניה רובטי.
- (6) לכיוון חלקה 418 במערב. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.
- (7) לכיוון חלקה 441 בצפון. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	מתן תעודת גמר יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.
6.2	דרכים וחניות
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" יש להשאיר 15% חלחול טבעי בכל תא שטח במגרשים הפרטיים.</p> <p>ב. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.</p> <p>ג. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:50 שנים.</p> <p>ד. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ-50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום, תהיה שוות ערך לכמות מי הגשם, הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:50 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר לתת הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ג' לעיל.</p> <p>ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ו. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>השטחים המוגננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ז. ערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ח. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים</p> <p>ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות</p> <p>ג. בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>
6.5	אקוסטיקה
	מערכות אלקטרו-מכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.
6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. פינוי אשפה :</p> <p>תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. אוורור חניונים :</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>א. אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר</p> <p>ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון / התקנת מסננים על פי הנחיות היח' לקיימות ואיכות הסביבה.</p> <p>3. קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>4. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</p> <p>א. ככל שהפרייקט אינו בצמידות למגורים תשקל גריסת הפסולת הבניין מהריסות בתחום הפרוייקט. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</p> <p>ב. מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>1. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה</p> <p>2. היטל השבחה יוטל וייגבה בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. סביבה:</p> <p>הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי היח' לקיימות ואיכה"ס, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. 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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, תבוטל התכנית ותשריט ייעודי הקרקע יוחזר

למצו המקורי, הוועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 502-0968743

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' מגרש התמורה	ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה ⁵	מס' זהות או מס' תאגיד ⁴	שם החוכר הרשום ³	שם הבעלים הרשום ²	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה ¹	מס' גוש	מס"ד
		מגורים ג'	100%	1,202	328	מגורים ג'	100%	-	27773100	דיירי הבניין מיוצגים ע"י מיופה כח עו"ד מאיר רבינוביץ	קרן קיימת לישראל	1,202	1,202	328	7136	1
		שטח ציבורי פתוח	100%	771	100	שטח ציבורי פתוח	100%	-	500262001	-	עיריית בת ים	771	1,854	418		2
				1,973								1,973				סה"כ



22/04/21

תאריך

28813

מספר רישיון

ע"ב קוה-יאיר
 סלפקס: 03-9030203
 טלפקס: 052-4567143
 eina@... .co.il

ע"ב קוה-יאיר

שם עורכת התכנית

¹ יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
² הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
³ ימולא לפי העניין – אין חובה למלא.
⁴ אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה x, משכנתה.
⁵ ימולא בידי המורד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

