

מגן-הגן  
4669  
10.8.98

14.6.98  
מוקדמת מס' 5

5-2269

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142/

שינוי לתכנית מתאר מס' 270

איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142/

שינוי לתכנית מתאר מס' 270

אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים

מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב

עיר : בת-ים

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ב.י. 142/. תכנית אחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה. אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
2. **תחלת התכנית וגבולותיה :**

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לה וכוללת גוש 7120 חלקות 61 (חלק) ו- 91 (חלק), גוש 7121 חלקה 17 (חלק) באזור המוכר כשטח המעברה בבת-ים, בין רחוב יצחק שדה מצפון, רח' הנביאים ממזרח והמשך רח' הקוממיות ממערב.  
התכנית מבוססת על מפה טופוגרפית וחישובים אנליטיים בעזרת מחשב.
3. **מסמכי התכנית :**

תכנית זו כוללת 10 דפי הוראות כתובים (להלן: "התקנון"), תשריט התכנית (להלן: "התשריט"), הכולל נספח בינוי מנחה, נספח תנועה וחניה וטבלת איזון. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. **שטח התכנית :** 141.269 דונם.
5. **יחם התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים.
6. **בעלי הקרקע :** עיריית בת-ים, ומנהל מקרקעי ישראל.
7. **המתכנן :** אבי מאיר - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' אחוזת בית 3 תל-אביב 65143, טל': 5101191.

8. מטרות התכנית:

- א. תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים.
- ב. קביעת זכויות בניה להקמת 754 יח"ד. קביעת אופן הבינוי באזור מגורים מיוחד במבנים בני 7 קומות, 18 קומות ו-19 קומות ויציאות לגגות הכל לפי נספח הבינוי המנחה. סה"כ שטחים עיקריים - 90,480 מ"ר. סה"כ שטחי שרות ממפלס הכניסה הקובעת - 22,620 מ"ר וסה"כ שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת - 82,940 מ"ר.
- ג. שינוי ייעוד הקרקעות עפ"י המתואר בתשריט ע"י:  
 (1) שינוי ייעוד ממגרש מיוחד לאזורי מגורים מיוחד.  
 (2) שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ובניני ציבור לאזור מגורים מיוחד.  
 (3) שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגרש לבניני ציבור.  
 (4) שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לדרך מוצעת.  
 (5) שינוי ייעוד ממגרש מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
- ד. ייעוד קרקעות לצרכי ציבור לרבות דרכים בשטח כולל של 25.774 דונם ושטחים ציבוריים פתוחים בשטח כולל של 57.257 דונם.
- ה. בניית מבנה ציבורי בן 3 קומות ומרתפים בשטח בנוי (שטח עיקרי ושטח שרות) שלא יעלה על 160% משטח המגרש.
- ו. קביעת בנינים להריסה והוראות פינוי פסולת הבנין.
- ז. קביעת הוראות בניה ושימושים מותרים עפ"י ייעודי הקרקע.
- ח. קביעת הנחיות להכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני ושלבי ביצוע התכנית.

9. יחס התכנית לתכניות אחרות:

- א. הוראות תכנית המתאר מס' 270 (להלן תכנית 270 או התכנית הראשית) יחולו בתחום תכנית זו, פרט לאותם ענינים שתכנית זו משנה את תכנית המתאר מס' 270. מקום שנתגלתה סתירה בין הוראותיה המיוחדות של תכנית זו לבין הוראות תכנית מס' 270, יכריעו הוראותיה של תכנית זו.
- ב. הגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה עפ"י תמ"א 2/4.

10. **תקנות חכיוות הבניה באזור המגורים המיוחד :**

א. באזור המגורים המיוחד תותר בניה למגורים של 754 יח"ד, כדלקמן :

קווי בנין			שטח בניה מירבי למגרש	שטחי שרות במגרש מתחת הכניסה הקובעת (לפי מ"ר ליח"ד)	שטחי שרות במגרש ממפלס הכניסה הקובעת (לפי מ"ר ליח"ד)	שטח עיקרי במגרש (לפי 120 מ"ר ליח"ד)	סה"כ דירות במגרש	סה"כ דירות בכל בנין	מס' קומות מירבי (2) (3) (4)	מס' בנין	מס' מגרש
אחורי	צדדי	קדמי									
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	59,280	25,080	6,840	27,360	228	68	(18)	1,3,5	1מ
								12	7	2,4	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	59,280	25,080	6,840	27,360	228	68	(18)	6,8,10	2מ
								12	7	7,9	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	59,280	25,080	6,840	27,360	228	68	(18)	11,13,15	3מ
								12	7	12,14	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	18,200	7,700	2,100	8,400	70	70	(19)	16	4מ
			196,040	82,940	22,620	90,480	754				סה"כ

**הערות:**

- (1) הקו המרוסק המתאר את קווי המתאר של הבנינים בתשריט הינו מנחה בלבד. קווי המתאר הסופיים של הבנינים ייקבעו בתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני המהווה תנאי להוצאת היתר.
- (2) מספר הקומות המירבי המצוין בטבלה כולל את קומת הכניסה לבנין (עד לגובה מירבי של 5.00 מ') וכל הקומות מעליה אך לא כולל את קומת חדרי היציאה לגג בשטח כולל של 23 מ"ר ליחידה וקומות המרתפים.
- (3) בכל הבנינים בתכנית תותר הקמת דירות צמודות קרקע, דירות מדורגות ודירות גג בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- (4) ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגגות בהתאם לתוכנית ב.י. 328.
- (5) החיבור בין הבנינים יקבע במסגרת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

ב. **תכסית המבנים במגרש :**

התכסית המירבית של המבנים במגרשים 1מ, 2מ, 3מ, לא תעבור 30% משטח כל מגרש ומגרש.  
התכסית המירבית של מבנה במגרש מ4 לא תעבור 20% משטח המגרש.

ג. **גובה המבנים :**

מספר הקומות בהתאם לטבלה בסעיף א'.  
היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע, יינתן לאחר תיאום עם מינהל התעופה האזרחית.

ד. **התפלגות יח"ד :**

התפלגות יח"ד בהתאם לטבלה בסעיף א'.

ה. **קומת הכניסה :**

בקומת הכניסה ניתן לבנות אולמות כניסה ושירות לשימוש הדיירים בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובמסגרת שטחי השרות.

**מרתפים :**

ניתן להקים עד ל-2 קומות מרתפים.  
את קומת המרתפים ניתן לבנות עד לקו בנין בקטעים הגובלים ברחוב ועד לגבול המגרש בחלקי המגרש האחרים. המרתפים ישמשו לחניה, מחסני דיירים בגודל מירבי של 6 מ"ר נטו ליחיד, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שרותים כלליים לשרות הדיירים בלבד (כגון: חדרי כושר, משחקי ילדים וכד') בתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף והכל במסגרת שטחי השרות המפורטים בסעיף 8 ב', מלבד חדרי שרותים כלליים לשרות הדיירים בשטח של 1 מ"ר לכל יחיד, שהינם במסגרת שטחים עיקריים.  
מחוץ לקוי הבנין המרתפים יהיו משוקעים ולא יבלטו ממפלס הקרקע הטבעית.

**11. שטחים לבניני ציבור :**

במגרשים המיועדים לבניני ציבור תותר הקמת בניני ציבור בהתאם להוראות הבאות :-

א. סה"כ השטח העיקרי לא יעלה על 120% משטח המגרש. סה"כ שטחי השרות לא יעלו על 40% משטח המגרש. סה"כ שטחים כוללים לא יעלה על 160%. בקומה אחת לא יעלה השטח הבנוי על 55%, ובסה"כ תותר בניית 3 קומות ומרתפים עד לגבולות המגרש. ובתנאי שהמרתפים מחוץ לקוי הבנין לא יבלטו ממפלס הקרקע הטבעית. להלן שטחי השרות המותרים במגרש לבניני ציבור :

**1. מתחת למפלס הכניסה :**

עד ל-2 קומות מרתף בהיקף המגרש עד ל- 200% משטח המגרש, בקומות המרתף יותרו מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות.

**2. מעל מפלס הכניסה :**

במפלס הכניסה ומעליו סה"כ שטחי השרות יהיו 40% משטחי הבניה העיקריים ויכללו מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, אחסנה, בטחון ובטיחות, חניה, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, הכל בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני.

**3. במפלס הגג :**

מתקנים טכניים מקורים.

**4. חניה עילית :**

בשטח המגרש עד ל- 20% משטחו.

ב. השימושים שיוותרו במגרשים אלה יהיו בהתאם לרשימה המפורטת להלן, ובכפוף להנחיות שינתנו בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני :  
מעון יום, גני ילדים, מרפאה ו/או טיפת חלב, מתנייס, ביכנייס שימושים ומיקום המבנים על פי תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

ג. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לפני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ובלבד שההיתר יקבע מספר מקומות החניה לפי התקן התקף במועד הגשת הבקשה להיתר.

**שטחים ציבוריים פתוחים :**

12.

שטחים אלו מיועדים לגנים לרבות מגרשי משחקים, מגרשי ספורט פתוחים לציבור ומעברים להולכי רגל.

בשטח המיועד לשצ"פ, מותרת הקמת שטח מסחרי המיועד לבית-קפה ומסעדה, בשטח ברוטו שלא יעלה על 750 מ"ר.

גובה המבנה - 2 קומות מהקרקע.

השימוש שיותר במבנה יהיה לבית קפה בלבד ולא יותרו בו אירועים ושמחות.

בכל מקרה תכנית הקרקע הכוללת את שטח בית הקפה לא תעבור 5% משטח השצ"פ.

**תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני :**

13.

א. על מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות וכן על מנת לשמור על רצף ארכיטקטוני לאורך רחובות וסביב ככרות, תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אחת לכל ארבעת מגרשי המגורים (סה"כ 754 יח"ד).

ב. התכניות תאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ויהוו מסגרת מחייבת לכל הבניינים הכלולים בהן. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכניות אלו בלבד.

ג. צורתם הסופית של המבנים תקבע במסגרת התשריט לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני, תוך שמירה על הוראות תכנית זו בדבר מספר קומות הבניינים, קווי בנין מינימליים ומספר יחידות הדיור.

ד. תכנית העיצוב בכל מבן תוכן ע"י בעל הזכויות הראשון שיבקש היתר לאותו המבן.

ה. התשריט לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני יהיה בק.נ.מ. 1:250 לפחות, וע"ג תכנית מדידה ויכלול תשריטים והוראות בדבר :

(1) העמדת הבניינים, מרחקים בין בניינים, בניה מדורגת, זווית דרוג אחידה לשלושת המתחמים, אופן חיבור הבניינים בקירות משותפים, אופן חלוקת המגרשים, גודל גינות פרטיות, גודל גינות משותפות במתחם - הכל בהתאם להוראות תכנית זו.

(2) מפלסי הכניסה וגבהי הבניינים.

(3) עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרט גמר לכל חזיתות הבניינים והגגות, כולל חומרי גמר, צבעים וציפויים בחומרים עמידים לתנאי קירבה לים.

(4) עיצוב ופיתוח מגרשים ציבוריים, שטחי חצרות, גינות וחניות ציבוריות, הסדרי פינוי אשפה.

(5) לא תותר הקמת גדרות בין הבניינים אלא עפ"י התשריט לעיצוב ארכיטקטוני.

(6) כל בקשה לשינוי בתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת קטע העיצוב כולו לאישור הועדה המקומית.

(7) התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול גם הנחיות מפורטות לפיתוח, בהתחשב בתכנית הפיתוח הכללית. תכנית זו גם תפרט פתרון החניה בל"ג מגרש.

8) תתאפשר חלוקת משנה נוספת של מגרשי המגורים בהתאם לעקרונות תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני מבלי שהדבר ייחשב שינוי לתכנית, ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע והוראות תכנית זו. עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית ניתן לדחות כל הצעה לחלוקת קרקע הנוגדת את עקרונות התכנית.

תנאי לביצוע חלוקת משנה נוספת יהיה הקמת רמפות כניסות ויציאות משותפות לחניה תת קרקעית ואיסור הקמת גדרות בין המבנים, כל אלה על פי קביעת תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני ותכנית הפיתוח המהווים תנאי להיתר הבניה.

בחלוקת משנה נוספת של מגרשי המגורים, יש להבטיח זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל ממגרש למגרש מעל ומתחת לפני הקרקע שתרכשם בלשכת רישום המקרקעין.

14. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל - 65 יחידות LDN (30-25 תח"ר) הפחתת רעש של 25 דציבל (A):

התכנית נמצאת במתחם רעש מר"מ 1 (LDN 60-65, 25-30 תח"ר) ומייעדת שטחים לשימושים בעלי נגישות גבוהה לרעש מטוסים. הבניה תתבצע על פי דרישות התדריך האקוסטי (נספח א-2 בתמ"א 2/4).

תכנון המבנים בתחום התכנית העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).

במקרה ובעת הבקשה להיתר תהיה דרישה לשנות מההנחיות האמורות לא ינתן היתר אלא לאחר הכנת נספח אקוסטי על פי הוראות תמ"א 2-4.

1. כללי:
- א. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
  - ב. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
  - ג. יש להימנע, במידת האפשר מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובר"ר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
  - ד. יש להימנע מתפרוסת בנינים היוצרת חצר סגורה.

2. קירות חיצוניים:

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

3. חלונות:

החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

- א. עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
- ב. החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה ערך.

4. דלתות :

- א. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.  
ב. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

5. גגות :

הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

15. תכנית לפיתוח שטח :

במקביל להכנת התשריטים לעיצוב ארכיטקטוני תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, תכנית זו תכלול:

- א. תכנון הכבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכות תיעול ניקוז, מים ביוב.  
ב. היתר בניה להרחבת רחוב יצחק שדה ילווה בנספח אקוסטי בתאום עם היחידה הסביבתית של עיריית בת-ים, על סמך בדיקה אקוסטית ויכלול במידת הצורך פתרונות לצמצום מטרדי רעש תחבורה.  
ג. תכנון קוי טלפון ותקשורת, מתקני חברת חשמל, לרבות קוי אספקה של מתח נמוך וטרנספורמטורים. כל אלו יהיו תת-קרקעיים.  
ד. תכנית זו תתוכנן בתיאום עם הרשויות הנוגעות לענין ותאושר על ידן.

16. חניית כלי רכב :

שטחי החניה לאזור המגורים, גודלם והגישות אליהם, יקבעו סופית בהתאם לעקרונות התשריט לעיצוב ארכיטקטוני בהתאם למסומן בתשריט תכנית זו ובהתאם לנספח התנועה. מספר החניות לכל יחיד יהיה בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד.  
למבני המגורים החניה תהיה תת-קרקעית במלואה עד לשני מרתפי חניה.  
גגות החניונים התת-קרקעיים יהיו נמוכים ממפלס הקרקע בסביבתם על מנת לאפשר בית גידול מספק לגינון ונטיעות במגרשים אלו.  
עבור השטחים הציבוריים יקבעו החניות למבקרים לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר ובמסגרת תכנית לעיצוב ארכיטקטונית.  
החניה הציבורית תהיה מגוננת.

17. הוראות בדבר איחוד וחלוקת מגרשים :

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, שלא בהסכמת הבעלים, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק בהתאם ללוח הקצאות.

18. רישום שטחים ציבוריים :

כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, שב"צ ושצ"פ יירשמו במסגרת החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין, ע"ש עיריית בת-ים.  
הפינויים בשטחים אלה יהיו חלק מההסכם שנקבע בסעיף 21.



19. **גביית הוצאות התכנית:**

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה, ורישומה, לרבות הוצאות מודדים ושמאים וכן הוצאות הכנת התכנית לעיצוב ארכיטקטוני, ייגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
כל בעל זכות בשטח התכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו לסך כל הזכויות המוקנות בשטח התכנית.

20. **יישור ומילוי הקרקע:**

לא תתחיל כל עבודת בניה במגרש אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות.  
גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר תותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.  
עודפי עפר מחפירות המרתפים ופסולת בנין יפוננו לאתר סילוק פסולת מאושר.

21. **הריסת מבנים:**

תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם בין העירייה ובין מינהל מקרקעי ישראל, בדבר ביצוע הפינויים בשטחים המיועדים לבניה למגורים ובשטחים המיועדים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, כולל שלבי הביצוע, הריסת המבנים וסילוק הפסולת.

22. **שלבי ביצוע:**

- א. המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 15 שנים מיום אישורה.
- ב. התכנית ניתנת לביצוע בשלבים, שלבי הביצוע של פיתוח השטח ומערכת הדרכים בתחום התכנית יקבעו בתאום עם הועדה המקומית.

<p>הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת-ים</p> <p>שם התכנית: תק"מ 1/161/142 270/142 הוסלצה בישיבה מס' 9/14 ביום 17.6.95 בנין בועדה מחוזית ל..... מוסר</p>
---

חתימת היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים

אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים  
פרלשטין ושות'  
אחוזת בית 3 ת"א 65143  
טל: 5101191-03 פקס: 5172742

חתימת המתכנן:

אבי מאיר - אדריכל ומתכנן ערים, רח' אחוזת בית 3 ת"א,  
טל': 5101191

6.7.97, 5.5.97, 16.4.97, 16.9.96, 14.5.96, 8.12.95, 10.8.95, 6.8.95, 9.5.95  
, 2.6.98, 24.9.97, 18.9.97, 6.8.97, 3.8.97, 10.7.97

תאריך:

<p>משרד הפנים מחוז וול-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. 142/142</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4.5.98 לאשר את התכנית. יוסף ברון מ"מ יושב ראש הועדה המחוזית תל אביב</p> <p>8.7.98</p>
--

(tak-95-110a)