



16.5.99
 מוקדמת מס'.....

מרחב תכנון מקומי

בת - ים

תכנית מתאר ב"י/450

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

תקנון

מ/ג - גיקוי
 4776 י.כ.
 30.6.99 מ/מ

5-2368

תאריכים וועדכו

- 15/11/95
- 28/12/95
- 08/02/96
- 29/02/96
- 05/02/96
- 11/04/96
- 11/06/96
- 05/07/96
- 22/07/96
- 03/10/96
- 17/10/96
- 22/10/96
- 17/12/96
- 09/01/97
- 27/02/1997
- 16/03/1997
- 07/04/1997
- 17/04/1997
- 24/04/1997
- 11/05/1997
- 19/05/1997
- 22/05/1997
- 23/05/1997
- 13/06/1997
- 04/11/1997
- 14/01/1998
- 04/02/1998
- 19/02/1998
- 03/03/1998
- 27/04/1999

מרחב תכנון מקומי בת - ים
 תכנית מתאר ב"י/450
 שינוי לתכנית מתאר מקומית 2א' ; שינוי לתכנית 30א' , 79א' שינוי לתכנית 270.
 שטח לאיחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 ק.מ. 1:1250

1. **המקום:** מחוז ת"א
נפה: ת"א - יפו
עיר: בת - ים
גושים וחלקות:

גוש : 5026	חלקות :	1 (חלק), 5 (חלק)
גוש : 7120	חלקות :	1 ; 91 (חלק)
גוש : 7121	חלקות :	1 ; 12 ; 13 (חלק), 17 (חלק)
גוש : 7138	חלקות :	349 (חלק), 351 (חלק), 352, 353, 354 (חלק)

שטח התכנית: 416.2 ד'

בעלים: עיריית בת - ים, מנהל מקרקעי ישראל.
יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.
עורך התכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
 בשיתוף אדרי' י. כנורי

2. **מטרת התכנית:**

- 1) יעוד שטח של 60,275 ד' לאיכסון מלונאי ושרותים נלווים, 210% עיקרי, 50% שרות (מהעיקרי), גובה מכסימלי 25 קומות.
- 2) יעוד מגרשים לבניה רוויה למגורים סך 182 יח"ד - גובה מכסימלי של 22 קומות. 20,020 מ"ר שטחים עיקריים + 6500 שטחי שרות (לא כולל מרתפים).
- 3) יעוד 17,8 ד' למגרש מיוחד: מרכז תרבות ואומנויות % 150 בניה עיקריים + % 50 שטחי בנייה לשרות (מהעיקרי) וגובה עד 4 קומות.
- 4) יעוד 12.0 ד' למסוף תחבורתי עם % 30 בניה עיקריים + % 20 שטחי שרות (מהעיקרי).
- 5) יעוד מגרשים לחניה ציבורית ואזור משולב לחניה לציבור, ספורט, בידור ומסחר. סה"כ % 15 שטחים עיקריים ו- % 15 שטחי שרות - מהעיקרי (לא כולל מרתפי חניה).
- 6) יעוד מגרשים למתקנים הנדסיים, תחמ"ש ומכון שאיבה.
- 7) תכנון מערכת הדרכים והחניות.
- 8) תכנון טיילת, מתקני חוף וקביעת 400 מ"ר שטח מכסימלי למקבץ בגב החוף. (עיקרי + שרות).
- 9) קביעת מעברים עיליים ותחתיים.
- 10) קביעת הנחיות לביצוע תשתיות.
- 11) קביעת הנחיות לבניה אקוסטית.
- 12) קביעת הנחיות לטיפול ב"הר הזבל".
- 13) קביעת שטחי בניה מותרים בש.צ.פ.
- 14) קביעת שטחי בניה ומיגבלות בניה במגרשים השונים.
- 15) קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה חדשה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

מאושדת

3. **תחום התכנית:**
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול. (בצפון אזור רח' מקס נורדאו, במזרח שד' בן גוריון ורח' הקוממיות, בדרום קו גוש 7121 והגבול המוניציפלי עם ראשלי"צ, במערב קו גובה ± 0.00)

4. **מסמכי התכנית:**
2 תשריטים בק.מ. (1:1250 מצב קיים ומצב מוצע) ✓
תקנון (15 עמודים) ✓
נספח בינוי עקרוני ✓
נספח בינוי מנחה למקבץ שירותי חוף
נספח תנועה וחניה תכנית מ.ת.נ. 9021/6 בקנה מידה 1:1250 ✓

5. **יחס לתכניות אחרות:**
על אזור זה חלות תוכניות: מתאר 2א', 30א', 79א', 270, ת.מ.א/13 ות.מ.א/24. במידה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות האחרות הוראות תוכנית זו מכריעות אלא אם צויין במפורש אחרת.

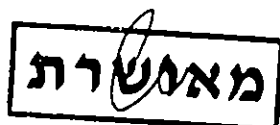
6. **אזור מלונאות: מגרשים מס' 106, 105, 102, 100**
התכליות המותרות הן: יחידות אכסון מלונאי מסוגים שונים בשילוב עם אולמות שמחה, מרכז כנסים, מסחר, מרחצאות מרפא, בריכות שחיה ושרותי תיירות משלימים באישור הועדה המקומית.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
2. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור מקומות חניה לפי תקן התקף במועד מתן ההיתר עפ"י השימושים שיקבעו בהיתר.
3. כל החזיתות תצופנה בחומרים קשים כגון: אבן גרניט, שיש, קרמיקה, אלומיניום, זכוכית וכד'. לא יותר גמר טיח.
4. תותר בנית מרתפים בקו בניין קידמי וצידי - 0 - קו בניין אחורי (מערבי) יהיה לפחות 6 מ'.
התכליות המותרות במרתף הן: אחסון לשרות המלון, חניה ומתקנים הנדסיים.
תותר בניית מרתפי חניה מתחת לדרך הציבורית ליד מגרש מס' 102, כמסומן בתוכנית, החניה תשמש את מגרש מס' 102. השימוש במרתפי החניה יהיה עפ"י הסכם עם העירייה. החניה תהיה בבעלות העירייה.
זכויות הבניה מתחת לדרך הציבורית יהיו 200%.
5. החזית המערבית של המגרש לכיוון החוף/הטיילת תטופל בצורה אשר תמנע ככל האפשר שימוש בגדרות בין גב החוף והמגרש. לאורך החזית המערבית בתחום המגרש תותר בניתם של מזנונים, מסעדות, חנויות, (או שימוש אנלוגי אחר באישור הועדה המקומית) הפונות ונפתחות לטיילת הציבורית ומשרתות גם את הציבור הרחב. קו הבנין במפלס הטיילת בחזית המערבית יהיה 6 מ'. בתחום זה תרשם זיקת הנאה לציבור.
שטחי הבניה של המזנונים, מסעדות וחנויות יכללו בשטחי הבנייה העיקריים של המלון.
6. בחישוב תכסית המגרש יכללו כל השטחים העיקריים המבונים. בנוסף תותר תכסית נוספת של 30%. עבור: פרגולות, פינות צל, מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט, מתקני משחקים וכד'.

מאגרת

7. למגרש מס' 102 יוגש לאישור תשריט לאיחוד וחלוקה כתנאי להוצאת היתר. לא תותר בנייה נוספת במגרש 102, מעבר למה שהותר במגרש לפי ת.ב.ע. 79 א', אלא בכפוף להסדר מחייב לשביעות רצון עיריית בת-ים בדבר ביצוע המטלות הנובעות מהאיחוד והחלוקה האמורים, ע"י החוכרים והמחזיקים של מגרש 102, זכויות הבנייה יחושבו באופן שבמצב החדש סה"כ השטחים העיקריים יהיו: 34,383 מ"ר.
השלמת זכויות הבנייה במגרש מס' 2 (ראה מצב קיים, לפני ביצוע האיחוד והחלוקה) תיעשה עפ"י ת.ב.ע. 79 א'.
מגרשים מס' 101, 103 ו- 104 הינם מחוץ לתוכנית, ותוכנית זו אינה חלה עליהם.
9. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי לביצוע, למגרש נשוא ההיתר, לאישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. על תכנית זו לעמוד בתנאים המופיעים בת.ב.ע. זו. התכנית תכלול בין השאר: קווי בנין, מפלס הכניסה, מניעת הסתרה - עפ"י נספח הבינוי העקרוני, קשר בין המלון לטיילת, גשרים עיליים או תת קרקעיים, פתרונות חניה ותנועה, פתרונות פריקה וטעינה וכד'.
10. ההנחיות לבנייה אקוסטית יכללו במסמכי הבקשה להיתר בנייה.
11. תנאים להתחלת עבודות בנייה:
 - א. כתנאי לתחילת ביצוע עבודות בנייה במגרש מס' 100 יסופקו בפועל 500 מקומות חניה במגרשים 202, 203 ו- 204.
 - ב. בכפוף לאמור בסעיף 6 (7) כתנאי לתחילת ביצוע עבודות בנייה במגרש מס' (102) לאחר האיחוד והחלוקה יסופקו בפועל 250 מקומות חניה במגרשים מס' 202, 203 ו- 204.
 - ג. כתנאי לתחילת ביצוע עבודות בנייה במגרש מס' 105 יסופקו בפועל 500 מקומות חניה במגרשים מס' 202, 203 ו- 204.
 - ד. כתנאי לתחילת ביצוע עבודות בנייה במגרש מס' 106 יסופקו בפועל 650 מקומות החנייה במגרשים 202, 203 ו- 204.
12. על גג כל אחד מהמבנים ימוקם תורן עם סימוני בטיחות יום ולילה - עפ"י הנחיות צ.ה.ל. סימון ומיקום התורן יופיע במסמכי הבקשה להיתר.

7. אזור מגורים מיוחד מגרשים מס' 700, 701, 702

- התכלית המותרת באזור זה: שני מבני מגורים של בניה רוויה בני 50 יח"ד כ"א ומבנה אחד של 82 יח"ד, סה"כ 182 יח"ד.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלת הזכויות.
 2. מגרש מינימלי ל- 50 יח"ד יהיה 3.0 ד'.
 - מגרש מינימלי ל- 82 יח"ד יהיה 5.0 ד'.
 3. תותר בניית מרתף בקו בניין - 0 באישור מהנדס העיר. שטח המרתף יכלול ב- % הבנייה כשטח שרות.
 - תכסית המרתף תהיה % 90 ובאישור מהנדס העיר.
 - השימושים המותרים במרתף יהיו: חניה, מתקנים הנדסיים, מחסנים לדיירים 6 מ"ר מקסי' ליח"ד.
 4. תותר התחברות תת-קרקעית של מרתפי החניה, בין שלושת המבנים. במידה והחייבור יתממש, תירשמנה זיקות הנאה בהתאם, רק בהסכמת המינהל.
 5. 30% משטח המגרש יועד לגנון ופיתוח.



6. במגרשים בהם הכניסות לחניות או הרמפות הינן משותפות, תירשם בהתאם זיקת הנאה.
7. מספר יח"ד בכל בניין ובניין - כמופיע בת.ב.ע. זו. לא תותר העברת שטחים או העברת יח"ד מבניין לבניין.
8. שטח עיקרי לדירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר. סה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים בכל מגרש ומגרש יהיה מכפלה של 110 מ"ר במספר היח"ד המותרות.
9. לא תותרנה דירות צמודות קרקע.
10. גמר החזיתות יהיה מחומר קשיח באשור מהנדס העיר - לא יותר גמר טיח.
11. כל הבניינים יהיו מדורגים. כיוון הדירוג כמסומן בנספח הבינוי המנחה. שיטת הדירוג וכמות / קצב הדירוג באישור מהנדס העיר.
12. פתרונות אדריכלים למתקנים הנדסיים שונים כגון: מזגנים, מסתורי כביסה וכד' יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.
13. תקן החניה יהיה לפי התקן המאושר בעת הוצאת ההיתר. 20 % חניה עילית ו- 80 % חניה תת-קרקעית. יש לאפשר מעבר תת-קרקעי המחבר את החניה התת-קרקעית למעליות ולמדרגות של בניין המגורים.
14. כניסת כלי הרכב למגרשים תהיה עפ"י נספח התנועה והחניה, במידה והכניסות תהיינה משותפות לשניים או יותר מגרשים, תירשם זיקת הנאה בהתאם. במקרה של כניסות משותפות, על היזם לאשר התוכנית התחבורתית המוצעת במחלקת מהנדס העיר.
15. תנאי למתן היתר "באזור המגורים המיוחד" הינו הגשת תכנית בינוי לביצוע לשלושת המגרשים - לאישור הועדה המקומית.
16. תנאי להיתר בניה למגרש מס' 700 הינו הצגת פתרון הביוב והניקוז וקבלת אישור משרד הבריאות.
17. תנאי לקבלת היתר בנייה - מילוי הוראות לבנייה אקוסטית, באישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה. (ראה סעיף מס' 20 לעיל).

חוף רחצה:

8. חוף הרחצה מוגדר - עפ"י תמא/ 13 ג' - כחוף רחצה מוסדר בסביבה עירונית ברמת פיתוח A3 בתחום ה- 100 מ', כמסומן בתשריט - לא תותר כל בנייה, למעט עפ"י המוגדר להלן. במידה ותחום ה- 100 חוזר לתוך מגרש מלונאי, הבנייה המותרת בתחומו תהיה עפ"י התכליות המותרות בגב החוף. חוף הרחצה מחולק לשניים קדמת החוף וגב החוף.

1. קידמת החוף

- א. רוחב רצועת קדמת החוף כ- 50 מ' כמסומן בתשריט. בקדמת החוף יותרו פתוח: סככות צל, מגדלי מציל, שירותים סניטריים, מקלחות פתוחות ונקודות מי שתייה.
- ב. בתחום המצפור יותר פתוח טיילת, מדרגות, מעברים וכד' גם בתחום ה- 50 מ' וזאת על-מנת לאפשר מעבר רציף בין קטעי החוף השונים.
- ג. תותר הכשרת דרך גישה לחוף. תותר דרך גישה לחנית נכים, דרך גישה לאופנועיים או לסירות קטנות או לכל פעילות ספורטיבית אחרת הדורשת הבאת כלים קטנים לקו המים. הכשרת דרכי הגישה תעשה תוך תפיסה קטנה ככל האפשר של שטחי חול ובאישור הועדה המקומית.

- ד. ניתן להקצות/לתחום, קטע חוף לפעילות גלשנים, סירות אופנועי ים, חוף נפרד וכד', הכל באישור הועדה המקומית.
- ה. כל תיחום, של קטע חוף יעשה מחומרים קלים ועמידים שאינם מתכלים עם הזמן ומאפשרים הסרתם תוך פרק זמן קצר.
- ב. בקטעי חוף מתוחמים ישמר מעבר פתוח לציבור ליצירת רצף לתנועת הולכי הרגל.
- ו. סה"כ אורך קטעי החוף המוקצים/ מותחמים, עבור כל התכליות גם יחד לא יעלה על 10% מסה"כ אורך כל חוף העיר בת - ים.

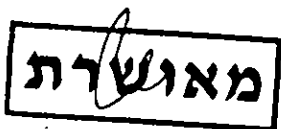
2. גב - החוף

- בתחום רצועת גב החוף - כמסומן בתשריט יותרו התכליות הבאות.
- א. פתוח טיילת, גנון, שתילה, שבילים, מדרגות, מעליות ציבוריות, קירות תומכים, שירותי חוף, מתקני ומשחקי בידור נופש וספורט, מתקנים לאחסון והשכרת ציוד לפעילות נופש בחוף, מקבץ שרותי חוף: לשירותי חירום, שירותים ומלתחות, מזנונים, בתי קפה, מסעדות, ומשרדי מנהלת החוף.
 - ב. תותר בנייתם של מבנים הנדסיים, כגון: מכוני שאיבה, חדרי חשמל וכד' הכל באישור הועדה המקומית.
 - זכויות ומגבלות בנייה - עפ"י טבלה.
 - כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.
 - ג. הסדרת דרכי גישה ושטחי חניה לנכים.
 - ד. תחום גב - החוף יהיה רציף ללא מכשולים או מחסומים ויאפשר תנועה חופשית של הנופשים לכל אורכו.
 - ה. הטיילת - תהיה מרוצפת מגוננת ורציפה - רחבה דיה כדי לאפשר נסיעה של רכב חירום והצלה, רכב פינוי אשפה, ואספקה למבנים השונים.
 - ה. המקבצים ימוקמו לאורך גב החוף כמופיע באופן סכמטי בתשריט ובנספח הבינוי המנחה. כל המקבצים יתוכננו בשפה ארכיטקטונית זהה עפ"י נספח הבינוי למקבצים המצ"ב לתכנית זו.
 - שינוי מיקום המקבצים - בעקבות תכנית הבינוי לביצוע לא תהווה שינוי לת.ב.ע.
 - שינוי מיקום המקבצים אפשרי בתחום גב - החוף בלבד וכפוף לתנאי תוכנית זו.
 - ו. הקמת המיבנים בגב החוף תותר עפ"י נספח הבינוי המנחה ל"מקבצים".
 - ז. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
 - ח. תנאי לקבלת היתרי בניה, בגב - החוף, הינו:
 - 1) הכנת תכניות בינוי לביצוע בה יוגדרו בין השאר: מיקום המקבצים, מהלך הטיילת, חומרי גמר, פתרון התשתיות, דרכי הגישה, מדרגות, תווי שביל לאופניים וכד' - לאישור הוועדה המקומית.
 - 2) מתן פתרונות חניה במגרשים המיועדים לחניה ציבורית.

9. מגרש מיוחד מס' 300:

התכליות המותרות: מרכז תרבות ואומנויות, או כל תכלית אנלוגית באישור הוועדה המקומית.

- 1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.
- 2. תותר חלוקת משנה למגרשים קטנים יותר עפ"י תכנית הבינוי.



3. תחנת השאיבה לביוב הנמצאת בש.צ.פ. הגובל, תשולב בתכנית הבינוי של המתחם.
4. תנאי לקבלת היתרי בניה:
- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש, תוך פתרונות (בין השאר) של הזיקות בין מגרשי המשנה (במידה והמגרש יחולק לכמה מגרשים).
- ב. תקן מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף במועד מתן ההיתר על פי השימושים שיקבעו בהיתר.
5. שטח הגינון לא יפחת מ- 20% משטח המגרש.
10. **מסוף תחבורתי מגרש מס' 500:**
התכליות המותרות: מסוף לתחבורה ציבורית, וכן שירותים נלווים הדרושים לתפעול תקין של המסוף כגון: משרדים, חניה, עמדת תדלוק פנימית לאוטובוסים, מזנונים ומסעדה לשמוש המשתמשים במסוף, קירווי תחנות, מבואות, אולם נוסעים וכיוצא באלה.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.
2. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
3. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בהוראות דיני איכה"ס למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- היתר הבנייה ילווה בנתונים סביבתיים על פי דרישות היחידה העירונית לאיכות הסביבה ואישורה וכן תכנית עיצוב ארכיטקטוני, שתתייחס בין השאר לנושא הסתרת המתקן, הצללה וגינון באישור הועדה המקומית.
4. בקו המגרש הצפוני הגובל בש.צ.פ. יוקם קיר הפרדה בגובה של 2 מ' מינימום. עיצוב הקיר בתוכנית העיצוב הארכיטקטוני.

11. **אזור חניה ציבורית + אזור ציבורי לחניה, ספורט, בידור ומסחר. מגרשים מספר: 200, 201, 202, 203, 204**

אזור חניה ציבורית

- במגרשים מס' 200 ו- 201 תותר חניה ציבורית בלבד. החניה תהיה עילית ותבוצע עפ"י תכניות פיתוח. המגרשים ירוצפו, יסומנו בצורה ברורה וישולבו בצמחים/עצים.
- לפחות 5% משטח מגרש החניה יהיה מגונן.
- לפחות 50% מהשטח יהיה מרוצף בחומר נקבובי על מנת לאפשר לנגר העילי לחלחל לתת הקרקע.

אזור משולב לחניה לציבור, מתקני ספורט, בידור ומסחר

במגרשים מס' 202, 203, 204.

התכליות המותרות יהיו: חניה לציבור, מתקני ספורט ונופש, מבנים הדרושים לתפעול החניה, מתקני הספורט, מסעדות, בתי-קפה, מזנונים, שרותים מקלחות ומתקנים טכניים. וכן כל תכלית אנלוגית באישור הוועדה המקומית. החניה תהיה עילית ותת קרקעית ב-2- קומות לפחות, לפי אישור הוועדה המקומית.

מספר מקומות החניה הסופי לא יפחת מהמסומן בנספח התנועה והחניה. גג החניון יפותח באופן שלפחות 20% ממנו יהיו מגוננים.

- א. שטחי הבנייה המותרים עפ"י הטבלה.
- ב. תנאי לקבלת היתרי - בניה לחניונים התת קרקעיים במגרשים 202, 203 ו-204 הנו אישור תכנית בינוי לביצוע בכל מגרש נשוא היתר, בה יסומנו בין השאר, פירטי החניון התת - קרקעי, הכניסות והיציאות אליו וממנו, מתקני הספורט, המיבנים ודרכי הגישה אליהם, המעברים העיליים או התת - קרקעיים, עבודות הפיתוח, פרטי הגדרות בגבולות המגרש ואמצעים למניעת מטרדי זהום מהחניונים, באישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה והוועדה המקומית.
- ג. הכניסה והיציאה מהחניונים מסומנות באופן סכמטי בנספח התחבורתי. שינוי לא מהותי במיקום היציאה / הכניסה מהחניונים באישור המוסדות המוסמכים לא יהווה שינוי לת.ב.ע.. לא תינתן נגישות ישירה מרח' הקוממיות.

12. ש.צ.פ.:

התכליות המותרות בש.צ.פ. יהיו עפ"י תכנית המתאר של בת-ים ובנוסף לכך: תשתיות תת - קרקעיות, מיבנים ומתקנים הנדסיים, הרחבת דרכים, הכשרת דרכי גישה לירידה לים עבור: נכים, אופנועי ים או סירות קטנות או עבור כל פעילות ספורטיבית אחרת הדורשת הבאת כלי רכב קטנים עד לקו המים. שתילה וגינון, מתקני גן, מתקני ספורט, מתקני משחקים, קיוסקים, מזנונים, טיילות, ריהוט רחוב, מסלעות, קירות תומכים, מיגונים אקוסטיים, שבילים, טיילת, מדרגות, מעליות וכד'

שטחי הש.צ.פ. לא יוגדרו אלא יהיו פתוחים לציבור.

1. שטחי הבנייה המותרים - עפ"י טבלה.
2. תותר אפשרות חיבור למסוף התחבורתי (מגרש מס' 500) דרך הש.צ.פ. (מגרש מס' 408). החיבור/החיבורים הנ"ל יעשו באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר כלי-רכב.
3. מגרש ש.צ.פ. מס' 408 יגונן וישתלו בו עצים גבוהים למיגון והסתרה.
4. תותר אפשרות חיבור למגרש המיוחד (מגרש מס' 300) דרך הש.צ.פ. (מגרש מס' 411). החיבור/החיבורים הנ"ל יעשו באמצעות זיקת הנאה למעבר כלי-רכב.
5. במגרש מס' 409 יותר חיבור תת קרקעי שיחבר בין החניונים במגרשים 203 ו-204, באישור הוועדה המקומית.
6. שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ע"י תוכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.



שטח למבני ציבור מגרש מס' 800

13. מגרש ש.ב.צ. מס' 800 מיועד כמגרש להשלמה כשטח למבני ציבור בת.ב.ע. הגובלת זכויות ומגבלות בנייה יהיו עפ"י הקבוע בת.ב.ע. ב"י 270 ו ב"י 307. במגרש זה קיימת באר מים כמסומן בתוכנית, להלן הנחיות לשמירת מרחקי מגן:
1. ברדיוס של 10 מ' ממרכז הקידוח אין לבנות כל בנייה.
 2. שטח ברדיוס של 30 מ' ממרכז הקידוח ישמש כשטח פתוח, דרך או חניה.
 3. בתחום בין $R=30$ מ' ו- $R=75$ מ' כל קווי הביוב והניקוז, יהיו מוגנים הן ע"י שררול חיצוני והן ע"י ציפוי פנימי עפ"י תקן.
- תנאי להיתר בניה למבנים בתחום $R=75$ מ' ממרכז הבאר הינו הצגת פתרונות הביוב והניקוז המוצעות וקבלת אישור משרד הבריאות.

מערכת הדרכים:

14. זכות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט.
1. תותר הרחבת הדרכים מעבר לזכות הדרך הרשומה ברוזטה - ע"ח אזורי הש.צ.פ. ו/או אזורי החניה. ההרחבה תותר לצורך הרחבת זכות הדרך עבור רכבת קלה, שיפור צמתים, שיפור רדיוסים, הרחבות לצורך תחנות אוטובוס, וכד'.
- הרחבות זכויות הדרך הנ"ל באישור המוסדות המוסמכים - לא יהיו שינוי לת.ב.ע.
- הרשויות המוסמכות, לרבות הועדה המקומית רשאיות ליזום שינויים לא מהותיים בנספח התחבורה. שינויים אלה, לאחר שיאשרו ע"י משרד התחבורה לא יהיו שינוי לת.ב.ע.
- תותר אפשרות חיבור למסוף התחבורתי משד' בן גוריון דרך הש.צ.פ. (מגרש מס' 408), באישור המוסדות המוסמכים.

מעברים להולכי רגל:

15. המעברים להולכי רגל המסומנים סכמטית בתשריט יהיו עיליים או תת- קרקעיים, בהנחית מהנדס העיר.
- תותר בנית מעברי הולכי רגל עיליים או תת קרקעיים המחברים בין מגרש למלון לאזור ספורט בידור וחניה - כמסומן בתשריט. בעת הכנת התכנית להיתרי הבניה יש להתחשב באפשרות העתידית לבניית המעברים הנ"ל.

מתקנים הנדסיים ותשתיות:

16. 1. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות.
2. תשתיות המיועדות להריסה ו/או להעתקה, יועתקו ו/או יהרסו עפ"י תכנית הפיתוח באישור הועדה המקומית והמוסדות המוסמכים.
3. רשת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תהיה תת קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תהיינה תת או על קרקעיות, תוקמנה בשטח התכנית על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח לפי הנדרש - עבור חדר טרנספורמציה.
- בעלי קרקע יקנו לחב. החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.
- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש.
4. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.

מאשרת

16.א' **מכון שאיבה מרכזי לביוב - מגרש 901 .**

מגרש 901 מיועד בשלב עתידי להקמה של מכון שאיבה תת קרקעי מרכזי לביוב, ושרותים נלווים, במקום המכון הקיים היום במרכז העיר. \ שטחי הבנייה המותרים - עפ"י הטבלה. למגרש 900 ו- 901 תהיה כניסה משותפת לרכב ורכב שרות. זיקת הנאה תירשם בהתאם לכל אחד מהמגרשים הנ"ל. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תוכנית וחוות דעת סביבתית אשר תכלול אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים. חו"ד תוגש עפ"י הנחיות היחידה העירונית לאיכות הסביבה ותאושר על ידה, מסקנות חו"ד יכללו בהיתר הבניה.

16.ב' בתחום התכנית מתוכננים שני מוצאי תיעול: המוצא הצפוני - קיים,

הינו עילי (בתחתית המצפור) ומשמש כמוצא תיעול בעונת החורף וכמוצא חירום עירוני לשפכים. המוצא הדרומי יועתק ממקומו הנוכחי לתחום הש.צ.פ (מגרשים מס' 409 ו- 406) בתאום עם אגף מהנדס העיר ומחלקת הביוב. המוצא יהיה תת קרקעי ויוארך עד אל תוך הים, בתאום עם אגף מהנדס העיר מחלקת הביוב והיחידה העירונית לאיכות הסביבה.

16.ג' **תחנת משנה - מגרש 900**

השטח מיועד לתחמ"ש - ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת. שטחי הבנייה המותרים - עפ"י הטבלה. מותר להקים מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות סוללות קבלים מיכל ומשאבת מים, מסדרי חשמל, שנאים, כבישים פנימיים, גדר היקפית וביתן שומר. פרט הגדר ההיקפית יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר. ביתן השומר יהווה חלק אינטגרלי מהמבנה הראשי. מיקום המבנה הראשי תיכנונו, הגמר וכד' יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. למגרש 900 ו- 901 תהיה כניסה משותפת לרכב ורכב שרות. זיקת הנאה תנתן בהתאם לכל אחד מהמגרשים הנ"ל. תנאי לקבלת להיתר בנייה הינו הגשת תוכניות וחוו"ד סביבתית אשר תכלול אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וחזותיים. חו"ד תוגש עפ"י הנחיות היחידה העירונית לאיכות הסביבה ותאושר על ידה, מסקנות חו"ד יכללו בהיתר הבנייה. התחמ"ש על כל מתקניו במגרש, יהיה תת-קרקעי, אולם, ניתן יהיה לאשר חלקי מבנה ו/וא מתקנים מעל פני הקרקע רק באם שוכנע מה"ע כי הדבר הכרחי מהבחינה ההנדסית.

16.ד' **מרחקי בטיחות והנחיות מערכת החשמל:**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מציר קו מתח נמוך 2 מטרים, ולפחות 2 מטר מהתיל החיצוני.
מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ' ולפחות 5 מטרים מהתיל הקיצוני.
מציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 20 מטרים.

מאשרת

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.
אין לחפור מעל ובקרבת קוי החשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים.
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן ולהשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים.

17. מבנים להריסה:

המבנים/מתקנים המיועדים להריסה במגרש, יהרסו כתנאי למתן היתר לבניה באותו מגרש.

18. נספחים:

א) **נספח בינוי:** נספח הבינוי הינו מנחה ומראה את כוונות המתכנן. היזם רשאי להגיש בינוי שונה לאישור הוועדה המקומית (במגרשי "המלונאות" יש לקבל גם את הסכמת הוועדה המחוזית), ובתנאי שיעמוד בכל התנאים והמגבלות של ת.ב.ע. זו. שינויים לא מהותיים בצורה, בהעמדה בתכנון חניה וכדומה בעקבות התכנון המפורט - לא יהוו שינוי לת.ב.ע. זו.

ב) **נספח תנועה וחניה:** נספח התנועה והחניה מהווה חלק בלתי נפרד מת.ב.ע. זו. הכניסות למגרשים, מספרן ומיקומן וכן סידור החניה בתוך המגרש הינו מנחה בלבד. שינויים לני"ל בעקבות התכנון המפורט, באישור העיריה ומשרד התחבורה, לא יהוו שינוי לת.ב.ע. זו. זכויות הדרך ומספר מקומות החניה - מחייבות.

ג) **נספחי מקבץ**

שירותי חוף: יש לאמץ את אופי התכנון ואת חומרי הגמר כמופיע בנספח.

19. איכות הסביבה - "הר הזבל":

העירייה תבצע סקר מקדים לשיקום האתר. היקף הסקר, תכנון ושיטותיו יהיו על דעת המשרד לאיכות הסביבה. ההנחיות יתואמו עם האגף לפסולת מוצקה במשרד לאיכות הסביבה. תנאי לאכלוס מגרש מסי 106 יהיה טיפול נאות באתר לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

20. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל- 65 יחידות (LDN) (25-30 תח"ר)

הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

החלק הדרומי של התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1 (ראה תשריט הקטע שמדרום לקו 25 תח"ר). תכנון מבנה בתחום הקטע הדרומי של התוכנית הנ"ל העומד בדרישות הבאות, יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).

מאשרת

1. כללי
 - א. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
 - ב. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
 - ג. יש להימנע, במידת האפשר, מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
 - ד. יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.
2. קירות חיצוניים:

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 סמ' (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.
3. חלונות:
 - א. 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:

הבנייה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.
21. בטיחות טיסה

הגובה המירבי המותר לבניה הנובע מהגבלות הבניה לבטיחות הטיסה הוא 180 + מ' מעל פני הים.

היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 + מ' מעל פני הקרקע הטבעיים יינתן בתאום עם מינהל התעופה האזרחית לצורך הוראות להקמת עגורנים ולסימון יום/לילה לבטיחות הטיסה.
22. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור: דרכים, ש.צ.פ, ש.ב.צ יופקעו וירשמו על שם העירייה כחוק.
23. תנאים להיתר בניה ותנאים לאיכלוס:
 - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, או לחילופין אישור תשריט חלוקה בהסכמת בעלים.
 - ב. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים מס' 105-106 אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכניות הסדרי תנועה לסלילת קטע רחוב הקוממיות, המחבר את רחוב הקוממיות הקיים לדרך בן גוריון, כולל תוכניות רימזור הצמתים: הקוממיות - הנביאים, הקוממיות - יצחק שדה בן גוריון.

24. איחוד וחלוקה:
למתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה תוכן תכנית בסמכות הוועדה המקומית.

25. זמן ביצוע
תוך 15 שנה מיום קבלת תוקף לתוכנית.

מאשרת

טבלת זכויות ומגבלות בניה: 26

קוי בנין		מס' קומות על ותת קרקעי	% שטחי שרות תת-קרקעיים	% שטח שרות על קרקעי מהשטח העיקרי	% מ"ר בניה עיקרי	תכנית קומת קרקע	שטח מגרש מינימלי ב-ד' מס' מגרש	יעוד	
קדמי	מערבי								
קו בנין צידי מינימלי עבור 3 הקומות הראשונות הינו 6 מ' עם כל עליה בקומה יש לסנת 1 מ' קו בניה מכסימלי יהיה 25 מ' למקרה של שני מגרשי מלונות צמודים קו בניה מכסימלי יהיה 15 מ' למקרה של מגרש מלון צמוד לש.צ.פ כולל מגרש 102 ו-104.		25 קומות	200% 2-3 ק' מרתף	50%	210%	35%	10.0 ד' (100) (102) (105) (106)	מלונאות	
כמסומן בתשריט		ק' עמודים + 12 ק' + דירות נג + מרתף + חדרי מכוונת	90%	2000 36.4%	5500 100%	20%	5.5 (700)	מג 50 יחיד	
כמסומן בתשריט		ק' עמודים + 20 ק' + דירות נג + מרתף + חדרי מכוונת	90%	2500 28%	9020 167%	20%	5.4 (701)	82 יחיד	
כמסומן בתשריט		ק' עמודים + 12 ק' + דירות נג + מרתף + חדרי מכוונת	90%	2000 36.4	5500 183.3%	30%	3.0 (702)	50 יחיד	
כמסומן בתשריט		4 ק'	200% 2 ק'	50%	150%	60%	5.0 (300)	מגרש מיוחד	
עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תשריט	2 ק' H = 7	50% 1 ק' מרתף	20%	30%	25%	12.0 (500)	מסוף תחבורתי	
עפ"י תכנית בינוי לביצוע		1 ק' H = 4.5 מ'	שטח מכסימלי של כל מקבץ: עיקרי + שרות (כולל מרתף) לא יעלה על 400 מ"ר שטח מכסימלי של כל המתקנים ההנדסיים לא יעלה על 200 מ"ר					גב החוף מקבצים	
עפ"י בינוי לביצוע		עפ"י תשריט	לחניה - 2 ק' (תת-קרקעיות) לאחר (עילי) 2 ק'	לאחר 5% (תת-קרקעית) לאחר 10% (עילי) 5%	לחניה 190% (תת-קרקעית) לאחר (עילי) 15%		7.0 (202) (203) (204)	אזור משולב לחניה לציבור מתקני ספורט בידור ומסחר	
מיועד כמגרש להשלמה כשטח למבני ציבור בת.ב.ע הגובלת זכויות ומגבלות בניה עפ"י הקבוע בת.ב.ע כ"י 270 ו- כ"י 307.								1.2 (800)	מבני ציבור
5	5	עפ"י תשריט	3 ק' + 1 מרתף	עיקרי תת-קרקעי 22%	2%	55%	25%	4.8 (900)	תחמ"ש *
5	5	עפ"י תשריט	2 ק' + מרתף		20%	40%	30%	2.0 (901)	מכון שאיבה
עפ"י תכנית בינוי		1 קומה				9% בניה כולל 5%	מ (400) עד (411)	ש.צ.פ	

- הערות:** 1. בחישוב זכויות הבניה כאשר מצוין גם ה-% וגם ה- מ"ר, השטח המופיע במ"ר הוא הקובע.
2. לזכויות מגרש מס' 900 - (התחמ"ש) ראה סעיף 16 ג'.

מאשרת

27. חתימות:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
בת - ים

בעל הקרקע:

שם התכנית: קנייה מחדש
שטח: 270, 1079, 130, 12
הומלצה בישיבה מס. 11/14 ביום 11.9.50
לדיון בוועדה מחוזית ל...
מזכיר יו"ר

יוזם התכנית:

מוקדם מ. ליימרסדורף
אדריכלים ומתכננים ע"פ (בש"א) בע"מ

עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ק. 450
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.2.99 לאשר את התכנית.
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

27.5.99