

מחן נגד

5006468

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר ומפורטת בי/מוק/435

גוש 7129 חלקה 21

11

- מרחב תכנון מקומי בת ים
- תכנית מתאר ומפורטת ב"מ/ק/435
- שינוי לתכניות מתאר: 2א'; 55א'; 172; 286א'; 221; 292; 333א'; 351; 400; 400/1; 400/2, 400/3.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מותאר מפורטת ב"מ/ק/435, שינוי לתכנון מותאר מ"ט ב"מ/400, ב"מ/בא', ב"מ/55א', תכניות מפורטת מ"ט ב"מ/1/400, ב"מ/2/400, ב"מ/3/400.

2. מקום התכנית: מחוז – תל אביב  
עיר – בת-ים  
גוש – 7129  
חלקה – 21  
רח' העבודה 9/11, פינת החרושת 20.

3. שטח התכנית: 3.011 דונם

4. תחום הונכת: השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

5. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות כולל טבלת זכויות בנייה (להלן: "התקנון")  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 – נספח מ"ט 1

ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250 – נספח מ"ט 2.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

6. בעלי הקרקע: נ.ר. אהרוני ובניו בע"מ, ח.פ. 0-196819-51, רח' סחרוב 19, ראשלי"צ, טל' 03-9627783, 050-212220.  
מסטן מרדכי, ת.ז. 076256635, רח' הירקון 5, ראשלי"צ, טל' 03-9565271.

7. היוזם: בעלי הקרקע: נ.ר. אהרוני ובניו בע"מ, ח.פ. 0-196819-51, רח' סחרוב 19, ראשלי"צ, טל' 03-9627783, 050-212220.  
מסטן מרדכי, ת.ז. 076256635, רח' הירקון 5, ראשלי"צ, טל' 03-9565271.

8. עורך התכנית: נחום כץ, אדריכל. שדי ח"ן 9, נתניה ת.ז. 00314017, רשיון 22874. טל' 09-8616766, פקס: 09-8616781.

9. מטרות התכנית: 1. שינוי וקביעת קווי בניין  
2. שינוי גובה קומות: קו"מ-5 מ' נטו ל-6.5 מ' ברוטו, קומה א' וקומות ביניים מ-4.5 מ' ברוטו ל-6.5 מ' ברוטו. קומה ב' ו-ג' 4.5 מ' ברוטו.  
3. שינוי תכסית מ-68% ברוטו מקיימוס ל-77% ברוטו מקסימוס.  
4. שילוב של תחנות דלק (דרגה ב') בהתאם לתמ"א 18 – (תיקון מס' 2) באזור עסקים ובידור.  
5. קביעת הוראות בדבר הקמת מבנה משרדים ומסחר המשולב בתחנת דלק מדרגה ב' בהתאם לתכנית מתאר ארצית תחנות דלק מס' ת.מ.א. 18, (תיקון מס' 2) נוסח התשנ"ו 1996 ובהתאם להוראות התכנית והתקנון.

10. הוראות בנייה: 1. על תחנות הדלק יחולו הוראות תמ"א 18 (תיקון מס' 2)  
2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ב"מ/400 באופן שקו בניין קדמי ברח' החרושת וברח' העבודה יהיה 2 מ' בכל הקומות קווי בניין צדדיים (דרום ומזרח) וקדמיים בקומות מרוגף ותחתון ומרתף עליון יהיה "0" מ'. קו בניין צדדי-מזרחי בקומת קרקע ובכל הקומות יהיה 4 מ'.  
3. קביעת גובה מקסימלי – 6.5 מ' ברוטו: לקומת ביניים, לקומת קרקע, ולקומה א' ו-4.5 מ' ברוטו לקומות ב' ו-ג'.

4. סך הכול התכסית המירבית הכוללת שטחים עיקריים שטחי שירות ומעברים בקומה לא יעלה על 77% ברוטו.
5. התכנית מיועדת לשלב תחנת הדלק דרגה ב' כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי באזור עסקים ובידור בניין משרדים ומסחר בהתאם לזכויות הבנייה הקבועות בתכנית ב/400 על תיקוניה.
6. במסגרת תחנת הדלק מותר להקים: להפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צורכי רכב, בית אוכל, משרדים, מחסנים לשירות התחנה כמפורט בתמ"א 18 (תיקון מס' 2) ובתואי ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר.
7. יש להכליל הוראות בהיתר בנייה בדבר מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, טיפול בשפכים ואספקת מי שתייה בהתאם להנחיות הנשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
8. התשתיות החדשות יותקנו בהתאם ל"הנחיות המשרד לאיכות הסביבה להקמת תחנות דלק חדשות", המתפרסמות באתר המשרד:
9. יש להעביר מפרט טכני של מערכת התשתיות שיותקנו כתחנה: מכלים, צנרת, מפריד דלקים, מערכות הגנה מפני זיהום קרקע ומים (מערכת למניעת מילוי יתר, שוחות למניעת שפיכות, ושוחות אטומות מתחת לאי התדלוק).
10. יש לקבל את התייחסות איגוד ערים דן לכיוב לתכנית (טיפול בתשטיפים).
11. ביצוע קידוח לניטור מי תהום, תכנית הקדחתה תלווה על ידי הידרולוג בעל ניסיון בתחום קידוחי ניטור בתרונות דלק. מפרט הקידוח ותכנית הדיגום יובאו לאישור נציבות המים הקידוח יידגם בתדירות של חצי שנה למרכיבי הדלק.
11. זכויות בנייה: בניית בניין משרדים ומסחר בהתאם לזכויות הבנייה הקבועות בתכנית ב/400 על תיקוניה (לאחר הפחתת הזכויות שנוצלו עבור תחנת הדלק והקירוב).
12. חנייה: תקן החנייה ייקבע על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
13. נספחי בינוי: נספח הבינוי הוא עקרוני ומנחה בלבד. נספח הבינוי מחייב לגבי גובה המבנה, גובה הקומות, וקווי הבניין.
14. נספח תנועה וחנייה: מתאר את החניות במרתפים ובקומת הביניים. טבלת מאזן החנייה הסופית תיקבע על-פי השימושים שיבוקשו בבקשה להיתר הבנייה. נספח התנועה הנן מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות למגרש.
15. תנאים להוצאת היתר:
  - א) תנאי להוצאת היתר בנייה הוא ניצול מירב זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכנית ב/400 על תיקוניה, באופן שייבנה מבנה למסחר ומשרדים בז' בז' עם בניית תחנת הדלק.
  - ב) תנאי להוצאת היתר בנייה הוא הכנת תכנית פיתוח סביבתי במגרש אשר תאושר על ידי מהנדס העיר ואשר כוללת בין היתר עמדת גינון, נטיעות, שבילים, תאורה, ריצוף וכ"ו.
  - ג) מילוי כל הדרישות והמצאת האישורים הנדרשים על-פי תמ"א 18 (תיקון מס' 2).
  - ד) חומרי הגימור של הבניין והחיפוי החיצוני בכפוף לאישור מהנדס העיר.
  - ה) על התחנה לעמוד בהוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשי"ז-1997 (להלן: "התקנות"), ובהנחיות פרק ג' - "תחנות דלק", בתדריך לתכנון סביבתי.
  - ו) בהתאם לתקנה 2 בתקנות, יש לזודיע לממונה על פי התקנות על הגשת התכנית, ולפעול בהתאם להוראותיו (תקנה ד') ולהוראות נציבות המים כמצוין בסעיף 10, סעיפים קטנים 8, 9 ו-10.
  - ז) התשריט יוגש על גבי תכנית מדידה בקנה מידה 1:100 באופן שיכלול שיפועים, קווי בניין, קווי מגרש, מיקום ופירוט התשתיות הקיימות והמבוקשות.
  - ח) על התשריט להיות מלווה בפרשה טכנית.

ט) התחנה תיכנה עם אמצעי מיגון ובקרה על מערכות בתחנת הדלק העלולות לסכן את מי התהום הכוללות את: מיכלי הדלק, שוחות, צנרת דלק, מערך פריקת הדלק ותשטיפים. אמצעי המיגון על מערכות הדלק יוגשו לאישור משאיה"ס.

16. אישור להפעלת תחנת הדלק (טופס 4) ותעודת גמר יינתן רק לאחר סיום כל הבנייה על פי הת.ב.ע.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות החלות על שטח התכנית: : 2א'; 172; 286א'; 221; 292; 333א'; 351; 400; 1/400; 2/400; 3/400 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות החלות בשטח, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. ביצוע התכנית: תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

19. טבלת זכויות בנייה

מצב קיים

הערות	תכנית חלית-ברוטו	גובה בניין	גובה קומה נטו במ"ר	קווי בניין		קומות	שטחי שירות למעברים ב- % משטח בנייה עיקרי למסחר	שטח עיקרי למסחר	שטחי שירות ב- % משטח בנייה עיקרי	שטח עיקרי ב- % משטח בנייה עיקרי	שטח החלקה בנייה - % משטח החלקה לני מספר שנים עד אישור בנייה - 7 שנים ואילך	שטח בנייה
				קומי	צדדי / ריבוע							
שטחים עיקריים ושטחי שירות על-פי ת.ב.ע. במס' 400 קומות ע"פ 5,400/2 קומות מגל קומת קרקע.	68%	5 קי על מרתפי חניה-ק' ביניים	2.4	0/0	0	מרתפים תחתונים ביניים	40% * 813 (מ"ר)	2,033 מ"ר	30% * 1,220 (מ"ר)	135% * 4,065 (מ"ר)	3,011	
			4.5 (ברוטו)	4/4	6	קרקע + א						
			5	4/4	6							
			4.5 (ברוטו)	4/4	6	קומה ב' ואילך						
			4.5 ברוטו למשרדים	4/4	6							

**מצב מוצע**

הערות	תכנית מקסימלית ברוטו	גובה קומה ברוטו במ"ר	קווי בניין		קומות	שטחי שירות למעברים ב- % משטח בנייה עיקרי למסחר	שטח עיקרי למסחר	שטחי שירות ב- % משטח בנייה עיקרי	שטח עיקרי ב- % משטח החלקה	שטח החלקה במ"ר
			צפון	דרום						
* שטחים עיקריים על-פי ת.ב.ע. ב"י/400. * נס"י קומות על-פי ב"י/400	77%	3.4	0	0	מרתפים	40% * 813 (מ"ר)	2,033 מ"ר	30% * 1,220 (מ"ר)	135% * 4,065 (מ"ר)	3,011
		6.5	מזרח 0	צפון 0	ביניים מערב 2					
		6.5	מזרח 4	דרום 4	קרקע מערב 2					
		6.5	מזרח 4	דרום 4	קומה א' מערב 2					
		4.5	מזרח 4	דרום 4	קומה ב' צפון 2					

*לראות*  
*לראות*

20. היטל השבחה: הוועדה מהקומית **ג.ד. אהרונ' דבני** הפנתה כחוק. שיווק מוצרי בנייה בע"מ ח.פ. 19681910-0

בעלי הקרקע: **ג.ד. אהרונ' דבני**  
 שיווק מוצרי בנייה בע"מ ח.פ. 19681910-0  
 יוזם התכנית: .....  
 המתכנן: .....

- ועדה מקומית לתכנון ובנייה בת-ים: .....
- תאריך: (5.9.04)
  - (2.10.04)
  - (17.10.04)
  - (21.10.04)
  - (23.5.05)
  - (2.6.05)
  - (15.6.05)
  - (21.6.05)
  - (26.6.05)
  - (10.10.05)
  - 26.10.05

ועדה המקומית לתכנון ובנייה בת-ים  
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 435/א  
 התכנית מאושרת מס' סעיף 108 ג' לחוק  
 שלמה לויאני  
 יו"ר ועדה המקומית

*לראות*