
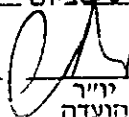
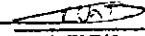


מ"מ - ג"מ
5572 ו.י.
31.8.06 מ"מ

5006676

מרחב תכנון מקומי בת-ים
תכנית מתאר ומפורטת מס' בי / מק / 455
שינוי לתכניות מתאר מס' בי / 2 א' בי / 55 א'
בי / 172 בי / 286 א' בי / 221 בי / 292 בי / 333 א'
בי / 351 בי / 400 בי / 400 בי / 1 בי / 400 בי / 2 בי / 400 בי / 3
איחוד חלקות 84, 85, 89

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים
החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף
לתכנית מס' בי / מק / 455
בישיבה מס' 27 2006/16 ביום 7.3.06

 ממונה מחוז תל-אביב	 יו"ר הועדה	 מהנדס הועדה
--	--	---

25/6/06

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/מק 455 שינוי לתכנית מתאר מס' בי/400, בי/2א, בי/55א, תכניות מפורטות מס' בי/400, בי/2, בי/400.3. איחוד חלקות 84, 85, 89

2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתוחם בצבע כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום התכנית : מחוז: תל-אביב
נפה : תל-אביב יפו
עיר: בת-ים
רחוב :העבודה פינת המסגר אזה"ת
גוש: 7123
חלקה: 84,85,89

4. שטח התכנית: סה"כ שטח - 5,870 מ"ר.

חלקה 84 - 1,243 מ"ר.
חלקה 85 - 1,006 מ"ר.
חלקה 89 - 3,621 מ"ר.

5. מסמכי התכנית : 1. 6 דפי תקנון הוראות כולל טבלת זכויות בנייה.
2. תשריט הערוך בקנ"מ 1:250.
3. נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:250.
4. נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:250.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתקנון.

6. בעלי הקרקע: חוצות בת-ים בע"מ, ח.פ. 513584797 רח' הארזים 10 טבריה. טל' 04-8407777 פקס 04-8406666.

מנהל מקרקעי ישראל, רחוב מנחם בגין 125 ת"א.

7. יוזם התכנית : חוצות בת-ים בע"מ, ח.פ. 513584797 רח' הארזים 10 טבריה. טל' 04-8407777 פקס 04-8406666.

8. עורך התכנית : אדריכל ויקטור קאינוב, רחוב הכלנית 32 אשדוד. מס' רשיון 00105709. טל' 08-8664607.

9. גבולות התכנית : בצפון- חלקות 48,49 במזרח - חלקות 90,105 בדרום - חלקות 90, 91, 92, 96 במערב-חלקות 83,88

10. מטרת התכנית :
1. איחוד חלקות 84,85,89. רישום האיחוד יהיה עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
 2. שינוי וקביעת קווי בניין.
 3. 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.
 4. שינוי גובה קומות: קומת קרקע מ-5 מ' נטו ל-5 מ' ברוטו וקומות א' ו-ב' - מ-4.5 מ' ברוטו ל-5 מ' ברוטו, קומת מרתף תחתון מ-2.4 מ' נטו ל-3.0 מ' ברוטו, קומת מרתף עליון מ-2.4 מ' נטו ל-3.5 מ' ברוטו.
 5. שילוב של תחנת דלק מדרגה ב' בהתאם לתכנית מתאר ארצית תחנות דלק מס' ת.מ.א 18, (תיקון מס' 2) נוסח התשנ"ו 1996 באזור עסקים ובידור.

11. הוראות בנייה :
1. על תחנת הדלק יחולו הוראות תמ"א 18 (תיקון מס' 2).
 2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית בי/400 באופן שקו בניין קדמי ברח' העבודה וברח' המסגר יהיה 2 מ' בכל הקומות. קווי בניין צדדיים (דרום, מזרח, מערב) יהיה "0" מ'.
 3. קביעת גובה מכסימלי - 5 מ' ברוטו לקומות קרקע, א', ב'.
 4. התכנית מיועדת לשלב תחנת תדלוק דרגה ב' כמסומן בתשריטת התכנית ובנספח הבינוי באזור עסקים ובידור בבניין משרדים ומסחר בהתאם לזכויות הבנייה הקבועות בתכנית בי/400 על תיקוניה.
 5. במסגרת תחנת הדלק מותר להקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צורכי רכב, בית אוכל, משרדים, מחסנים לשירות התחנה כמפורט בתמ"א 18 (תיקון מס' 2) ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר.
 6. יש להכליל הוראות בהיתר בנייה בדבר מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, טיפול בשפכים ואספקת מי שתייה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
 7. התשתיות החדשות יותקנו בהתאם ל"הנחיות המשרד לאיכות הסביבה להקמת תחנות דלק חדשות", המתפרסמות באתר המשרד.
 8. יש להעביר מפרט טכני של מערכת התשתיות שיותקנו בתחנה: מכלים, צנרת, מפריד דלקים, מערכות הגנה מפני זיהום קרקע ומים (מערכת למניעת מילוי יתר, שוחות למניעת שפיכות, ושוחות אטומות מתחת לאיי התדלוק).
 9. יש לקבל את התייחסות איגוד ערים דן לביוב לתכנית (טיפול בתשטיפים).
 10. ביצוע קידוח לניטור מי תהום, תכנית הקדיחה תלווה ע"י הידרולוג בעל ניסיון בתחום קידוחי ניטור בתחנות דלק. מפרט הקידוח ותכנית הדיגום יובאו לאישור נציבות המים. הקידוח יידגם בתדירות של חצי שנה למרכיבי הדלק.

11. הגבלות בניה בגין תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.

ב. הגבלות בניה בגין גובה- התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי של המגנל"ה, על פי הוראות תמא/2/4.

ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- חלק מהתכנית ממוקם בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על-פי תמא/2/4, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

12. זכויות בניה : בניית בניין משרדים ובידור +מסחרי בהתאם לזכויות בנייה הקבועות תכנית בי/400 על תיקוניה (לאחר הפחתת הזכויות שנוצלו עבור תחנת הדלק והקירוי).

פרק הזמן להחלטת הועדה המקומית ביחס להיתר בניה בתכנית הנדונה הוא עד 7 שנים מיום 17.7.01. היתר בניה שלא הוצא או לא מומש תוך שנה מיום החלטת הועדה יחולו עליו הוראות התכנית הראשית לעניין הפחתת שטחים.

13. חנייה: תקן החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

14. נספחי בינוי: נספח הבינוי הוא עקרוני ומנחה בלבד. נספח הבינוי מחייב לגבי גובה המבנה, גובה הקומות, וקווי הבניין.

15. נספח תנועה וחנייה: מתאר את החניות במרתפים ובקומת מפלס תחנת הדלק (כניסה ראשית). טבלת מאזן החנייה הסופית תקבע ע"פ השימושים שיבוקשו בבקשה להיתר הבנייה, ועפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר. נספח התנועה הינו מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות למגרש.

16. תנאים להוצאת היתר:

1. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא ניצול מירב זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכנית בי/400 על תיקוניה, באופן שייבנה מבנה למסחר ומשרדים בד בבד עם בניית תחנת הדלק.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא הכנת תכנית פיתוח סביבתי במגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ואשר כוללת בין היתר עבודות גינון, נטיעות, שבילים, תאורה, ריצוף וכו'.
3. מילוי כל הדרישות והמצאת האישורים הנדרשים על-פי תמ"א 18 (תיקון מס' 2).
4. חומרי הגימור של הבניין והחיפוי החיצוני בכפוף לאישור מהנדס העיר.
5. על התחנה לעמוד בהוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התש"ז-1997 (להלן: "התקנות"), ובהנחיות פרק ג'- "תחנות דלק", בתדריך לתכנון סביבתי.
6. בהתאם לתקנה 2 בתקנות, יש להודיע לממונה עפ"י התקנות על הגשת התכנית, ולפעול בהתאם להוראותיו (תקנה ד') ולהוראות נציבות המים כמצוין בסעיף 10, סעיפים קטנים 9,8, ו-10.
7. התשריט יוגש על גבי תכנית מדידה בקנה מידה 1:250 באופן שיכלול שיפועים, קווי בניין, קווי מגרש, מיקום ופירוט התשתיות הקיימות והמבוקשות.
8. על התשריט להיות מלווה בפרשה טכנית.
9. התחנה תיבנה 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 משרד איכות הסביבה.
10. אישור להפעלת תחנת הדלק (טופס 4) ותעודת גמר יינתן רק לאחר סיום כל הבנייה על פי הת.ב.ע.

17. יחס התכנית לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות החלות על שטח התכניות:

בי/2 א' בי/55 א' בי/172 בי/286 א' בי/221
 בי/292 בי/333 א' בי/351 בי/400 בי/1/400
 בי/2/400 בי/3/400.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות החלות בשטח, תכרענה הוראות תכנית זו.

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

19. טבלת זכויות בנייה: מצב קיים

הערות	תכנית מכסימלי ברוטו	גובה בניין	גובה קומה במ'	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 שירות עיקרי ב-% משטח בנייה עיקרי	שטח החלקה במ"ר
				קדמי (צפון מזרח דרום)	צדדי (מזרח מערב דרום)							
שטחים עיקריים ושטחי שירות עפ"י ת.ב.ע בי/400												
מס' קומות עפ"י בי/400, מעל קומת קרקע	68% (3,991 מ"ר)	5 ק' על מרתפי חניה וקומת ביניים	2.4	0	0	מרתף תחתון	40%	50%	30%	135%	-84	
			2.4	4/4/4	5 צפון-מזרח-6	מרתף עליון	335 (מ"ר)	839 (מ"ר)	503 (מ"ר)	1,678 (מ"ר)	1,243 מ"ר.	
			5	4/4/4	5 צפון-מזרח-6	קרקע	40%	50%	30%	135%	-85	
			4.5 (ברוטו)	4/4/4	5 צפון-מזרח-6	קומה א'	271 (מ"ר)	679 (מ"ר)	407 (מ"ר)	1,358 (מ"ר)	1,006 מ"ר.	
			4 (ברוטו) למשרד			ואילך	40%	50%	30%	141.21 %	-89	
						1,022 (מ"ר)	2,557 (מ"ר)	1533 (מ"ר)	5,114 (מ"ר)	3,621 מ"ר.		

מצב מוצע

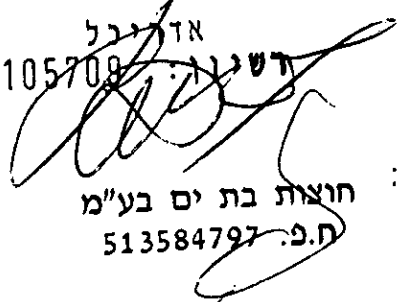
הערות	תכסית מכסימלית ברוטו	גובה קומה במ'	קווי בניין		* קומות	שטחי שירות למעברי ם ב-% משטח בנייה עיקרי למסחר	שטח עיקרי למסחר 50% משטח עיקרי	שטחי שירות ב-% משטח בנייה עיקרי	שטח עיקרי ב- % משטח החלקה לפי מספר שנים עד אישור בנייה	שטח החלקה במ"ר	
			קדמי (צפון מזרח דרום)	צדדי (מזרח מערב דרום)							
שטחים עיקריים ושטחי שירות עפ"י ת.ב.ע. 400/בי	מס' קומות עפ"י 5,400/בי קומות מעל קומת קרקע	68% (3,991 מ"ר)	3.0	0/0/0	0/0/0	מרתף תהתון	40% (2,151 מ"ר)	50% (5,378 מ"ר)	30% (3,227 מ"ר)	183.27% (10,757 מ"ר)	5,870 מ"ר
			3.5 (ברוטו)	0/0/0	2 צפון-2 מזרח	מרתף עליון					
			5 (ברוטו)	0/0/0	2 צפון-2 מזרח	קרקע					
			5 (ברוטו) 4 (ברוטו) למשרד	0/0/0	2 צפון-2 מזרח	קומה 'א' ואילך					

20. היטל השבחה: הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. חתימות:

ויקטור ס ינו
אדווינגל
00105709

חתימת המתכנן:



חתימת יוזם התכנית:

חוצות בת ים בע"מ
ח.פ. 513584797

חתימת בעלי הקרקע:

חוצות בת ים בע"מ
ח.פ. 513584797

חתימת הוועדה המקומית: