

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' בי/מק/453

תכנית מתאר מפורטת בי/מק/453, שינוי לתכניות מתאר ומפורטות מספר בי/2 א', בי/55 א', ותכניות מפורטות מס' בי/400, בי/400/1, בי/400/2, בי/400/3.

תל אביב

מחוז

בת - ים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

- א. שילוב של תחנת תדלוק (דרגה ב') בהתאם לתמ"א 18 תיקון מס' 2 באזור עסקים ובידור.
- ב. קביעת הוראות בדבר הקמת מכנה המשמש למשרדים ומסחר המשולב בתחנת תדלוק מדרגה ב' בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק מס' ת/מ/א/18 שינוי מס' 2 – נוסח תשנ"ו – 1996 ובהתאם להוראות התכנית והתקנון.

מחוז תל אביב

תכנית מס' בי/מק/453

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	תכנית מתאר מפורטת בי/מק/453, שינוי לתכניות מתאר ומפורטות מספר בי/2א', בי/55א', ותכניות מפורטות מס' בי/400, בי/400/2, בי/400/3.
1.2 שטח התכנית	972 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים להפקדה
מספר מהדורה	2
תאריך עדכון	10/9/2006
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
לפי סעיף:	62 א(א) סעיף קטן 010
אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5 מקום התכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי בת - ים
	קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X 176420 657430

אזור התעשייה בת - ים

1.5.2 תאור מקום

בת - ים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

בת - ים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אזור תעשייה
העבודה פינת רחוב יקואל
22ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	כל הגוש	92	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ב/2 א'	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מהתוכניות המאושרות	1738	15/7/1971
ב/55 א'	"	תכרענה הוראות תכנית זו.	1242	9/12/1965
400/ב'	"		4508	30/3/1997
1 / 400/ב'	"		4871	11/4/2000
2 / 400/ב'	"		5003	17/7/2001
3 / 400/בי	"		5237	16/11/2003
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קניינ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עד יריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התכנית	מחייב	ל"ר		ל"ר	10/9/2006	פני גרלד שמיד	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	נובמבר 2005	פני גרלד שמיד	ועדה מקומית	
נספח תחבורה	מנחה	1:250	ל"ר	1	18/1/2006	פני גרלד שמיד	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:100 ו 1:250	ל"ר	1	22/2/2006	פני גרלד שמיד	ועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים. יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית	מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רשות מקומית הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת - ים	רחוב סטרומה 1 בת - ים	5558555		5556089	

1.8.1.1 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם במועל	מנוסבץ	אבנר	769003/6	רשות מקומית מנוסבץ, קורין, קוללה, בדג	רח' נח מוזס 13, תל אביב	6968130		6968131	
יזם	ס.ה.ד.נ. בע"מ	ס.ה.ד.נ. בע"מ	28449957	עורכי דין ונוטריון	רח' המשוררת 40, רחל	9416289	057 - 5247310	03 - 9416289	

10/01/2007

עמוד 5 מתוך 14

ראשלי"ע

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
yaniv@mklaw.co.il	03 - 6968131		03 - 6968130	רח' נח מוריס 13, תל אביב	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת - ים		769003/6	אבנר מנוסביץ	עו"ד	בעלים
	03 - 9416289	057 - 5247310	03 - 9416289	רח' המשוררת 40, רחל ראשלי"ע			28449957	ס.ה.ד.נ. בע"מ		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
fanny1@forumarc.co.il	09 - 9551257	050 - 7510104	09 - 9588850	רח' המסילך 13, ת.ד. 154, ריטפון 46915		32836	013549381	פני גולדשמיד	אדריכל ובונה ערים	אדריכל
ini@yogeveneng.co.il	08 - 9716151	054 - 3040001	08 - 9716161	ת.ד. 1675, רעות 71908		000741	016724593	אירית יונג	קצין תנועה	מהנדס
lerer@lerer.co.il	03 - 9619391	050 - 8488609	03 - 9619390	רח' לזרוב 17, א"ת.ח.		466	064565054	דניאל לרר	מודד	מודד

10/01/2007

עמוד 6 מתוך 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח הגדרת מונח

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

- 2.1.1 שילוב של תחנת תדלוק (דרגה ב') בהתאם לתמ"א 18 תיקון מס' 2 באזור עסקים ובידור.
- 2.1.2 קביעת הוראות בדבר הקמת מבנה המשמש למשרדים ומסחר המשולב בתחנת תדלוק מדרגה ב' בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק מס' ת/מ/א/18 שינוי מס' 2 – נוסח תשנ"ו – 1996 ובהתאם להוראות התכנית והתקנון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 על תחנת הדלק יחולו הוראות ת/מ/א/18 (תיקון מס' 2).
- 2.2.2 התכנית מיועדת לשלב תחנת תדלוק דרגה ב' כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי באזור עסקים ובידור בבניין משרדים ומסחר בהתאם לזכויות הקבועות בתכנית בי/400 על תיקוניה.
- 2.2.3 בקומת קרקע של בניין המשרדים והמסחר יופעלו מבנים לשירותי רכב (לתחנת הדלק) בהתאם ל ת/מ/א/18 (תיקון מס' 2).
- 2.2.4 במסגרת תחנת הדלק מותר להקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשירות התחנה כמפורט בת/מ/א/18 (תיקון מס' 2) ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר.
- 2.2.5 יש להכליל הוראות בהיתר בנייה בדבר מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, טיפול בשפכים ואספקת מי שתייה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
- 2.2.6 התשתיות החדשות יותקנו בהתאם ל"הנחיות המשרד לאיכות הסביבה להקמת תחנות דלק חדשות", המתפרסמות באתר המשרד.
- 2.2.7 יש להעביר מפרט טכני של מערכת התשתיות שיוותקנו בתחנה: מכלים, צנרת, מפריד דלקים, מערכות הגנה מפני זיהום קרקע ומים (מערכת למניעת מילוי יתר, שוחות למניעת שפיכות, ושוחות אטומות מתחת לאיי התדלוק).
- 2.2.8 יש לקבל את התייחסות איגוד ערים דן לביוב לתכנית (טיפול בתשטיפים).
- 2.2.9 ביצוע קידוח לנטור מי תהום, תכנית הקדחה תלווה על ידי הידרולוג בעל ניסיון בתחום קידוחי נטור בתחנות דלק. מפרט הקידוח ותכנית הדיגום יובאו לאישור נציבות המים. הקידוח יידגם בתדירות של חצי שנה למרכיבי הדלק.
- 2.2.10 הגבלות בניה בגין תמא / 4 / 2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:
א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא / 4 / 2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
ב. הגבלות בניה בגין גובה – התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי של המגנליה, על פי הוראות תמא / 4 / 2.
ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא / 4 / 2.
שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמא / 4 / 2, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא / 4 / 2 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע 972	סוג נתון כמותי
				שטח התכנית – דונם
				מגורים – מספר יח"ד
				מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				מגורים מיוחד – מספר יח"ד
				מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				מסחר – מ"ר
	1.312.2 מ"ר		1.284 מ"ר	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות
				אירוח
				מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים

תאי שטח

יעוד

חלקה 92

אזור עסקים ובידור

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד אזור עסקים ובידור

4.1.1 שימושים

מסחר
בתי אוכל
בידור
תעשייה עתירת ידע משרדים ומלאכה
מוסכים
תעשייה ומלאכה
תחנת דלק

4.1.2 הוראות

- א. על תחנת הדלק יחולו הוראות ת/מ/א/18 (תיקון מס' 2).
- ב. התכנית מיועדת לשלב תחנת תדלוק דרגה ב' כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי באזור עסקים ובידור בבניין משרדים ומסחר בהתאם לזכויות הקבועות בתכנית בי/400 על תיקוניה.
- ג. בקומת קרקע של בניין המשרדים והמסחר יופעלו מבנים לשירותי רכב (לתחנת הדלק) בהתאם ל ת/מ/א/18 (תיקון מס' 2).
- ד. במסגרת תחנת הדלק מותר להקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשירות התחנה כמפורט בת/מ/א/18 (תיקון מס' 2) ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר.
- ה. יש להכליל הוראות בהיתר בנייה בדבר מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, טיפול בשפכים ואספקת מי שתייה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
- ו. התשתיות החדשות יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה להקמת תחנות דלק חדשות, המתפרסמות באתר המשרד.
- ז. 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).
- ח. יש לקבל את התייחסות איגוד ערים דן לביוב לתכנית (טיפול בתשטיפים).
- ט. ביצוע קידוח לנטור מי תהום, תכנית הקדיחה תלווה על ידי הידרולוג בעל ניסיון בתחום קידוחי ניטור בתחנות דלק. מפרט הקידוח ותכנית הדיגום יובאו לאישור נציבות המים. הקידוח יידגם בתדירות של חצי שנה למרכיבי הדלק.

6. הוראות נוספות**6.1 נספח בינוי**

נספח הבינוי הוא עקרוני ומנחה בלבד למעט גובה המבנה, גובה הקומות וקווי הבינוי למבנה.

6.1.1 נספח תנועה וחנייה

תקן החנייה יקבע על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתרי בנייה וטבלת מאזן החנייה הסופית תקבע על פי השימושים שיבוקשו בבקשה להיתר בנייה. נספח התנועה הנו מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות למגרש.

6.1.2 זכויות הבנייה

בניית בניין משרדים בהתאם לזכויות הבנייה הקבועות בתכנית ב/400 על תיקוניה (לאחר הפחתת הזכויות שנוצלו עבור תחנת הדלק והקירוי).

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- 6.2.1** א. לפני מתן היתר תופקד ערבות ותיתן התחייבות, להבטחת תיפעול ותיחזוק נאות של מתקני החנייה, כולל ציון מספרם, ויתקבלו כל האישורים הדרושים.
- ב. מילוי כל הדרישות והמצאת האישורים הנדרשים ע"פ ת/מ/א/18 (שינוי מס' 2).
- ג. תנאי להוצאת היתר היא ניצול מירב זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכנית ב/400 על תיקוניה, באופן שיבנה מבנה למסחר ומשרדים בד בבד עם בניית תחנת הדלק.
- ד. תנאי להוצאת היתר הוא הכנת תכנית פיתוח סביבתי במגרש אשר תאושר על ידי מהנדס העיר ואשר כוללת בין היתר עבודות ריצוף, גינון, נטיעות, שבילים, תאורה וכו'.
- ה. חומרי הגמר של הבניין והחיפוי החיצוני בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- ו. על התחנה לעמוד בהוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התש"ז – 1977 (להלן: "התקנות"), ובהנחיות פרק ג' – "תחנות דלק", בתדריך לתכנון סביבתי.
- ז. בהתאם לתקנה 2 בתקנות, יש להודיע לממונה על פי התקנות על הגשת התכנית, ולפעול בהתאם להוראותיו (תקנה ד') ולהוראות נציבות המים כמצוין בסעיף 10, סעיפים קטנים 8, 9 ו-10.
- ח. התשריט יוגש על גבי תכנית מדידה בקנה מידה 1:100 באופן שיכלול שיפועים, קווי בניין, קווי מגרש, מיקום ופירוט התשתיות הקיימות והמבוקשות.
- ט. על התשריט להיות מלווה בפרשה טכנית.
- י. התחנה תיבנה עם אמצעי מיגון ובקרה על מערכות בתחנות דלק העלולות לסכן את מי התהום הכוללות את: מכלי הדלק, שוחות, צנרת דלק, מערך פריקת הדלק ותשטיפים. אמצעי המיגון על מערכות הדלק יוגשו לאישור משרד איכות הסביבה.
- יא. עמוד החשמל במדרכה ביציאה מתחנת הדלק יועתק על חשבון הזום.
- יב. תנאי למתן היתר בנהי יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת - ים			מגיש התכנית
	 ס.ה.ד.נ. בע"מ 513497347		769003/6 28449957	אבנר מנוסביץ ס.ה.ד.נ. בע"מ	יזם במועל (אם רלבנטי)
	 ס.ה.ד.נ. בע"מ 513497347		769003/6 28449957	אבנר מנוסביץ ס.ה.ד.נ. בע"מ	בעלי עניין בקרקע
17.1.07	פני גולדשמיד אדריכל מס רישום טל. 310104		013549381	פני גולדשמיד	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה

שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
---	--

ועדה מקומית

ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף

שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
---	--

ועדה מקומית

ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטוריים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.	ולקחש"פ	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.	ולחו"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

