

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ב.י. 142/2 ב

מגרש מ2א

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

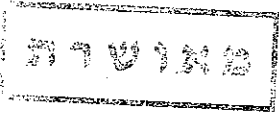
סוג התכנית

## מאשרות

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הנ"ל משנה את מגרש מס' מ2א מתכנית ב.מ/142 החלה על אזור שהיה בעבר אזור המעברה בבת-ים ותכליתה היתה שיפור והתחדשות התכנון העירוני בדרום מערב העיר. על התכנית חלה תכנית 1/142 שחלק ממטרותיה היו שינוי הבינוי ע"י צמצום מספר הבניינים במגרשים מחמישה בניינים בגבהים שונים לארבעה בניינים במגרש. תכנית זו מהווה המשך להליך שלחידוש הבינוי ושיפור נוסף בתפקוד האורבני של שכונת מגורים מאושרת כדוגמת תכנית נוספת במתחם (ב.מ/142/א2) שאושרה לאחרונה, ותכליתה הקטנת תכסית הקרקע במבנים, הגדלת המרווחים בין הבניינים וצמצום שטח החזית כלפי הים וזאת ע"י צמצום מספר הבניינים מארבעה לשלושה בניינים, תוספת קומות והגדלת שטחי הדירות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



### מחוז תל-אביב

## תכנית מס' ב.י./142/22 ב

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מ2א	שם התכנית	1.1
16,223 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף. 1-לשלב מתן תוקף. 27.12.2006	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התכנית	1.3
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת. ללא איחוד וחלוקה. כן	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	1.4
לא	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף: אופי התכנית	1.5
ועדה מחוזית פרק ג' סימן ד לחוק תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות		

	מקום התכנית	1.5
בת-ים 657350 175665	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	1.5.1
פארק מנחם בגין - בת-ים בת-ים	רשות מקומית	1.5.2 1.5.3
חלק מתחום הרשות בת-ים	התייחסות לתחום הרשות ישוב	1.5.4
הקוממיות והנביאים	שכונה רחוב מספר בית	

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7120	מוסדר	כל הגוש	155	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
מ2א	ב.י. / 142 / 1

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.י. / 142 / 1	שינוי	הוראות התכנית יחולו בתחום תכנית זו, למעט אותם עניינים שתכנית זו משנה.	4931	5/11/2000
במ/ 328 על תיקוניה	כפיפות		3248	15/9/1985
במ/ 430	כפיפות		4947	31/12/2000
במ/ 430א	כפיפות		5490	5/2/2006
במ/ 403	שינוי		4967	1/3/2001
במ/ 1/403	שינוי		5237	16/11/2003
במ/ 377	כפיפות		4540	3/7/1997

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מאשר	ענף המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמלים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ומחוזית	אבי מאיר	אבי מאיר	17.07.2006	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ומחוזית	אבי מאיר	אדריכלים	17.07.2006	1	לי"ר	1:1,250	מחייב	תשריט התכנית
	ומחוזית	אבי מאיר	אדריכלים	17.07.2006	1	לי"ר	1:1,250	מנחה	נספח בינוי
	ומחוזית	אבי מאיר	אדריכלים	17.07.2006	1	לי"ר	1:1,250	מנחה	נספח תנועה

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-5556089		03-5558555	בתי-1 סטרומה	ובניה בת-ים	ובניה בת-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-9320717		08-9320732	הירדן 4 א.ת צפוני יבנה	בני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	בני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	10556	520040304	בני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	קבלן	קבלן

1.8.2

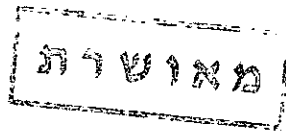
בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ישות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-7632000	דרך מנחם בגין 125 תל-אביב	רשות הפיתוח- מינהל מקרקעי ישראל	10556	520040304	בני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	קבלן	הסכם פיתוח
	08-9320717		08-9320732	הירדן 4 א.ת צפוני יבנה	בני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ					

1.8.3

עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ישות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
am@avimayer.co.il	03-6885380		03-6885380	ריב"ל 18 ת"א	רשות הפיתוח- מינהל מקרקעי ישראל			אבי מאיר	אדריכל	
	03-6487272		03-6485999	הברזל 3 ת"א		418		שמעון ורזגר	מו"ד	מו"ד
Olga.chernovsky@gmail.com	02-5854483		02-5854483	שד' משה דיין 6/8 ירושלים				אולגה צירובסקי	יועץ תנועה	



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
"התכנית הראשית"	הוראות תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142

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**

חידוש הבינוי ושיפור התפקוד האורבני של שכונת מגורים מאושרת

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 תוספת שטחי שרות על קרקעיים מ-30 מ"ר ליחידת דיור המאושרים ל-45 מ"ר ליחידת דיור.
- 2.2.2 שינוי הוראות בדבר תקן החניה – לא פחות מ – 1.5 חניות ל 1 יח"ד, במקום 2 חניות ל-1 יח"ד.
- 2.2.3 שינוי מ-4 ל-3 בניינים.
- 2.2.4 תוספת קומות עד מס' מקסימלי של 25 קומות מעל קומת כניסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	16.223			
מגורים ד – מספר יח"ד	276	48	228	
מגורים ד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	31,360	4,000	27,360	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מגורים ד

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 יעוד מגורים ד**

**4.1.1 שימושים**

מגורים.

**4.1.2 הוראות בניה**

- א. בכל הבניינים בתכנית תותר הקמת דירות גן ודירות גג בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגגות בהתאם לתכנית ב/430 על תיקוניה.

מאן ש"ת

5. טבלת זכויות והוראות בניה

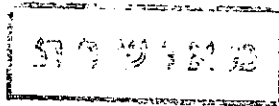
מס' ח'כ"ר	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמפות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטח בניה שטח"כ	מתחת לכניסה לקובעת		שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת												
5	9	9	2	25	107	17	276	30	425	68,860	25,080	-	12,420	31,360	101	מגורים ד
0	4	0														

הערות:  
1. כולל את קומת הכניסה לבנין וכל הקומות מעליה, אך לא כולל את חודרי היציאה לגג וקומות המרתפים.



## 6. הוראות נוספות

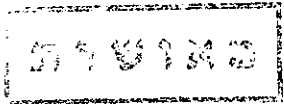
<b>6.1 תנועה וחניית כלי רכב.</b>	6.1
מספר החניות לכל יח"ד יהיה בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ- 1.5 מקומות חניה ליח"ד, כאשר כל חניות הדיירים תהיינה תת-קרקעיות.	6.1.1
תותר התקנת חניות כפולות זו אחר זו, בלבד שהן תרשמנה ותוצמדנה לדירה אחת, ובלבד שלכל יח"ד תהיה לפחות חניה אחת שאינה כפולה.	6.1.2
חניות אורחים תהיינה עיליות ותרשמנה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף.	6.1.3
<b>6.2 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאה הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</b>	6.2
על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	6.2.1
תנאי למתן היתר בניה לבניין שגובהו הכולל מעל 60 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	6.2.2
תנאי להקמת עגורנים במתחם הינו סימונם בסימוני יום (צביעה) ולילה (תאורת אזהרה למטוסים) לפי ת"י 5139.	6.2.3
<b>הגבלות בניה בגין רעש מטוסים.</b>	
6.2.4.1 התכנית ממוקמת בתחום מ"מ 1.	
6.2.4.2 הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4, כמפורט בתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המהווה נספח א-2 לתמא/2/4 וכמפורט להלן.	
6.2.4.3 התדריך לתכנון אקוסטי המפורט להלן יהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתרי בניה.	
6.2.4.4 דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות Ldn (25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A).	
<b>א. עמידה בדרישות</b>	
תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).	
<b>ב. כללי</b>	
1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.	
2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.	
3. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.	6.2.4
4. יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.	
<b>ג. קירות חיצוניים</b>	
1. קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.	
2. קיר בלוקים לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.	
<b>ד. חלונות</b>	
חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.	
1. עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.	
2. החלון יהיה צירי ויכולול איטום על-ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.	
<b>ה. דלתות</b>	
1. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.	
2. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.	
<b>ו. גגות</b>	
הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה קונסטרוקטיבית.	



6.3	<b>תנאים למתן היתר בניה.</b>
6.3.1	אישור תכנית ניקוז והשהיית מי נגר לכל מתחם תכנית ב/142.
6.4	<b>תנאים למתן תוקף.</b>
6.4.1	חתימת הסכם בין העירייה לבין היזם להבטחת חלקו היחסי בפיתוח הש.צ.פ.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

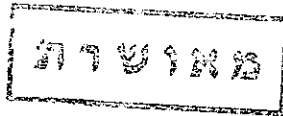
7.1	<b>שלבי ביצוע</b>	לייר
7.2	<b>מימוש התכנית</b>	
7.2.1	זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.	



8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	מגיש התכנית
1.1.07	<i>בוני התיכון</i> הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	ח.צ. 520040304 בוני התיכון הנדסה ותשתיות בע"מ		בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
1.1.07	<i>בוני התיכון</i> הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	ח.צ. 520040304 בוני התיכון הנדסה ותשתיות בע"מ			בעלי עניין בקרקע
1.1.07	<i>אבי מאיר</i> אדריכלים ומתכנני ערים ת"א, ריבל 18, טל. 6885380		001530823	אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים	עורך התכנית

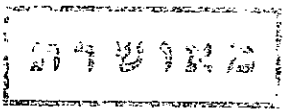


**9. נספחים**

**9.1 הליכים סטטוטורים**

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

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



אישורים למתן תוקף	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית	<p><b>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</b></p> <p>שם התכנית: <u>ק.א. 22/142</u> - <u>מגזר 142</u></p> <p>חומלצה בשיבה מס' <u>2005/621</u></p> <p>כיום <u>22.9.05</u></p> <p>לדון בועדה המחוזית <u>מגזר 142</u></p> <p><u>יורג</u> מזכיר</p>
ועדה מחוזית	

מגזר 142

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ק.א. 22/142  
 התכנית מאושרת מבחן  
 : סעיף 108 (ג) לחוק  
גילת אקרון  
 יו"ר הועדה המחוזית

80.1.07 אונג' - נ