

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/142/ב

שם תוכנית: מתחם גן העיר - אבני השהם

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: בת ים

סוג תוכנית: מתאר מקומית

6.10.10

מוקדמת מס' 6.....

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>בי/142/ב</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>4.10.10</u> לאשר את התכנית. גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית 12.10.10	
הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים שם התכנית: <u>מתחם גן העיר - אבני השהם</u> סעיף: <u>2/4</u> ת"מ חומלצה בשיעור מס' <u>20081642</u> ביום <u>27.5.08</u> לדיון בעדה המחוזית <u>אין טקסט</u> מזכיר	

מאשרת

דברי הסבר לתוכנית

המדובר בתוכנית החלה על שטח של כ- 5 דונם בפינת הרחובות יצחק שדה מצפון ושדרות בן גוריון ממערב בעיר בת- ים. על המתחם חלה תוכנית מאושרת בי/142/3 א אשר ייעדה את המגרש למגורים וקבעה זכויות בנייה למבנה בן 25 קומות הכולל 98 יח"ד.

המגרש ממוקם ברובע הדרום מערבי של העיר. בהתאם לתכנית האסטרטגית העירונית, ברובע קיים פוטנציאל תכנוני לתוספת מגורים הכולל מבנים נוספים בתחום בי/142- מתחם גן העיר שהמגרש הוא חלק ממנו, תוספת בניה לפי תכניות פינוי ובינוי ועיבוי ובנייה מתוקף תכנית מתאר ארצית תמ"א 38.

בהתאם לאמור לעיל, התוכנית מציעה תוספת זכויות בניה לזכויות המאושרות להוספת 17 קומות לבניין כך שמספר הקומות יהיה 42 קומות ויכלול 162 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם גן העיר – אבני השם
	מספר התוכנית	בי/3/142
1.2 שטח התוכנית	5.34 דונם	
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	1	
תאריך עדכון המהדורה	06.10.2010	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות	סוג איחוד	כן
	והחלוקה	ועדה מחוזית
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג איחוד	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	והחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג איחוד	לא
	והחלוקה	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים
- קואורדינאטה X 175,550
קואורדינאטה Y 657,650
- 1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות יצחק שדה מצפון ושדרות בן גוריון ממערב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית בת ים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות יישוב שכונה רחוב מספר בית יצחק שדה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7120	מוסדר	חלק מהגוש	166	161

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/מק/4/142	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

מאשרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בי/142	שינה	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/142, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4669	10.08.98
בי/142/1	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/142/1, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4931	5.11.2000
בי/142/א3	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/142/א3, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	5617	15.01.07
בי/328	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/328, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	3248	15.09.85
בי/377	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/377, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4540	03.07.97
בי/403	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/403, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4967	01.03.01
בי/403/1	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/403/1, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	5237	16.11.03
בי/430	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/430, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4947	31.12.2000
בי/430/א	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בי/430/א, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	5490	05.02.06
תמ"א 2/4	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/2/4. בכל מקרה של סתירה יוגברו הוראות תמא/2/4.	4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אבנר ישר	06.10.10		16		• מחייב	הוראות תוכנית
		אדר' גל מרום	06.10.10	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' אבנר ישר	06.10.10	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי
		אדר' גל מרום	13.06.10	1		1:250	• מנחה	נספח תנועה
		בז'רנו דוד, הנדסת תנועה ותחבורה.	13.06.10				• רקע	דו"ח סביבתי: השפעות מיקרואקלימיות

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

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				אבני השוחם	513776450	משק 9 גן שורק	03-9691430		03-9691430		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
			אבני השוחם	513776450	משק 9 גן שורק	03-9691430		03-9691430	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
		05408871	39815	י.א. ישר אדריכלים בע"מ	511573065	טשרניחובסקי 18 תל אביב	03-6203220		03-6209633	mail@ayashar.com
		02247820	101885	גל מרום אדריכלים בע"מ	514060268	הורקנוס 6 תל אביב	03-5444902		03-5444962	gal@galmarom.com
			538			ברץ 3 חולון	03-5040858		03-5040858	shakedzy@netvision.net.il
						ת.ד. 1709, רעות 71908	08-9701106		08-9750390	David_bez@bezeqint.net
						רח' ההסתדרות 10 ירושלים 91370	02-6252514		02-6234485	topak@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. תוספת שטח עיקרי לזכויות הבניה המאושרות, סך השטחים העיקריים: 19,500 מ"ר + 2,430 מ"ר שטח למרפסות.
- ב. תוספת קומות לבניין ושינוי גובהו מ-25 קומות ל-42 קומות.
- ג. תוספת 64 יח"ד ל-98 יח"ד המאושרות, סה"כ 162 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת זכויות בניה:
 1. תוספת זכויות בניה של 8,000 מ"ר שטחים עיקריים כך שסך השטחים העיקריים מעל לכניסה הקובעת לא יעלו על 19,500 מ"ר.
 2. יתווספו 2,430 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד. השטח הממוצע למרפסות לא יפחת מ-15 מ"ר ושטח מרפסת מינימאלי יהיה 10 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 3. יתווספו 17 קומות לבניין כך שמספר הקומות יהיה 42 מעל ק. כניסה ובנוסף חדרים טכניים על הגג.
 4. גובה בניין: גובה הבניין מעל מפלס הים לא יעלה על 169 מ', כולל מתקנים טכניים על הגג.
 5. תוספת 64 יח"ד כך שסה"כ מספר יחידות הדיור יהיה 162 יח"ד. תוספת יחידות דיור מעבר לאמור תהווה סטייה ניכרת.
 6. שטח עיקרי ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 7. זכויות הבניה בתוכנית זו ממצות אל כל זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תוכנית זו.
- ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.34
-------------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	11,500	+	21,930		מתוך הזכויות יהיו 2430 מ"ר למרפסות.
	מס' יח"ד	98	+	162		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		לי"ר	תאי שטח	יעוד
			100	מגורים ד'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		מעב	
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
100%	5.34	מגורים ד'	100%	5.34	אזור מגורים מיוחד

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	קומת מרתפים : חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף לפי תוכנית בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות.
ב.	קומת הכניסה: מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות חדר כושר, בריכת שחייה.
ג.	קומות מגורים: דירות מגורים בלבד.
ד.	קומה טכנית: ח. מכונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א.	1. גובה קומת הכניסה לע יעלה על 7 מ' ברוטו. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה) 3. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין ירשמו כשטחים משותפים. 4. חומרי הגמר יעמדו בתנאי הבליה המואצת בקרבת הים ויהיו על פי התקן הנדרש ע"י מכון התקנים בהתחשב בקרבת הביניים לים. 5. מתקני המיזוג לדירות ומתקני האוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הביניים מחד ומונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך. 6. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גנטית בעומק שלא יפחת מ-1.0 מ' נטו בשטחים מגוננים. 7. תכנית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.5 שלהן.
ב.	1. כל חניות הדיירים תהיינה תת קרקעיות. 2. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור. 3. תותר הקמת חניות כפולות זו אחר זו בלבד שהן תרשמנה ותוצמדנה לדירה אחת ובלבד שלכל יחידת דיור תהיה לפחות חניה אחת שאינה כפולה. 4. חניות עילויות יותרו לצורך חניית רכב תפועולי בלבד. 5. חניות האורחים תרשמנה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף. 6. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד על כל 10 מכוניות, או על פי תקן מחייב אחר בעת מתן היתרי בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ד'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						יעד			
			שטחי בניה (מ"ר)	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
40,215	8,100	21,930	10,185	753	162	31	20	169	9	5	0	
5,342	100											

- שטחי הבניה העיקריים כוללים : 2,430 מ"ר למרפסות בלבד.
- שטח שרות למגורים מעל לכניסה הקובעת יהיה : 50 מ"ר במוצא ליח"ד.
- גובה הבניין כולל מתקנים טכניים על הגג.
- זכויות הבניה בתוכנית זו ממצות את כל זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכנית שקבלו תוקף ערב אישורה של תוכנית זו.

מאשרת

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להיתר בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
 - א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות וכן תאום חזות הבניין עם הבניינים הסמוכים ומרכיבי המרחב האורבאני במתחם גן העיר.
 - ב. פתוח סביבתי לכל שטח התוכנית שיכלול בין היתר-
 1. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים על השינויים שנדרשים בהם בגין תכנית זו, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים, המדרכות לאורך רחוב יצחק שדה מצפון ודרך בן גוריון ממערב לרבות נטיעת שדרה כפולה לאורך.
 2. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של השטחים הפתוחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים הגובלים.
 3. הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמגובלים בניידות.
 4. הבקשה להיתר לפיתוח השטחים הציבוריים במתחם גן העיר תוגש יחד עם הבקשה להיתר לבניינים.
2. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
3. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. הכנת נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א-2 לתמ"א 2/4 – תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, שיצורף לבקשה להיתר בניה ויהווה תנאי למתן ההיתר.
6. חתימה על הסכם בין מגיש ההיתר לנציגות בעלי הדירות בבניינים בגוש 7138 חלקות 261, 370, 262 רח' יצחק שדה 1א, 3, 5, 7 בהתאמה ובעלי הדירות בבניין בגוש 7137 חלקה 144 רח' בר אילן 55, אשר נפגעים בגין תכנית זו:
 - א. להעתקת קולטי השמש הנמצאים על גג הבניין, למקום שיעילותם האנרגטית תהייה המיטבית, או לחילופין הגדלת שטח קולטי השמש עבור כל דוד, או כל אמצעי אחר שיאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים.
 - ב. הוועדה המקומית תהייה רשאית לפתור את מגיש התכנית מחובת חתימה על הסכם, במידה והחתימה סורבה ע"י דיירי הבניינים.

6.2. הוראות בינוי

1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 162 יח"ד ושטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי.
2. השטח הממוצע למרפסות לא יפחת מ-15 מ"ר ושטח מרפסת מינימאלי יהיה 10 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות.
3. המבנה יתוכנן ויבוצע ע"פ ת"י 5281 – בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).
4. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט מספר הקומות וגובה אבסולוטי.

6.3. תנאים לאכלוס

1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תוכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.
2. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.
3. אישור מכון התקנים כי הבניין נבנה ע"פ ת"י מס' 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).
4. אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבנייה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי שצורף להיתר הבנייה.

6.4 חניה

1. החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות ממספר מקומות החניה המוצעים בתוכנית כמפורט בנספח החניה.
2. החניה תהייה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.
3. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.

6.5 הנחיות סביבתיות

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה:

1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

ג. בניה משמרת מים:

2 קומות המרתף בנויות וקיימות בתכנית מלאה עפ"י היתר בנייה כדן (היתר בניה מס' 2008321 משנת 2008). התכנון המוצע בתכנית זו, מחייב ניצול תת הקרקע של המגרש בהיקף מלא (תכנית 100%), ובכפוף למילוי ההוראות להלן:

1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:
 - א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
 - ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות – מחוררות או עם רווחים מבניים.
5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח שגובל בתוכנית ממזרח.
7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמהגרשים.

ד. השפעת הבניין על משטר הרוחות מסביבו:

1. תנאי להיתר בניה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח ע"י הוועדה המקומית, ובכפוף להוראות להלן:
 - התכנון יכלול בין היתר:
 - א. נטיעת עצים בוגרים ירוקי עד בתחום התכנית, בגן העיר הגובל בתכנית מצפון ומדרום ולאורך רחוב יצחק שדה מצפון.
 - ב. הקמת מצחיות/פרגולות מעל הכניסות למבנים שאינם מוגנים על ידי קולונדה, לצורך מיתון רוחות יורדות והגנה על הכניסות. למיתון לחצים על דלתות הכניסה לבניינים מומלץ לבחון שימוש בדלת מסתובבת או תא אקלום דו-דלתי.
 - ג. את סביבת פינות המבנים יש לתכנן בפיתוח ייעודי הכולל צמחיה, ריהוט רחוב מוגן רוח ואמצעים אחרים אשר ייתנו מענה מקומי לאזורים אלה, בתיאום עם יועץ הפיתוח.

ד. יש להציג פתרונות אלה לכל אורך רחוב יצחק שדה מול מתחם גן העיר כולו, ולא רק בגזרה המערבית.

6.6 סטייה ניכרת

1. כל תוספת של יחידת דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.
2. לא תותר סגירת המרפסות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
3. שטח עיקרי ליחיד לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.7 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4. תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1, היתרי בניה/ הקלות/שימושים חורגים יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א- 2 לתמ"א.

6.8 זכויות מתכלות

אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע התוכנית יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תוכנית זו, ויחולו הוראות התוכנית הראשית. הועדה המקומית תהייה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה.

6.9 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית : זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

מאושרת

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: אבני השרה חזקות בע"מ ח.פ. 51-377645-0	תאריך: 513776450
	תאגיד/שם רשות מקומית: אבני השרה חזקות בע"מ	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אבנר ישר	חתימה: ח.פ. 511573065 טלרניחבסקי 18 ת"א 63291	תאריך: 6.10.2010
	תאגיד: י.א. ישר אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 511573065	
עורך התוכנית	שם: גל מרום	חתימה: גל מרום אדריכלים בע"מ Architects Ltd	תאריך: 6.10.2010
	תאגיד: גל מרום אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 514060268	
יזם בפועל	שם:	חתימה: ח.פ. 520028671 בנין ופיתוח ע"מ	תאריך:
	תאגיד: חברת נווה גד	מספר תאגיד: 520028671	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: אבני השרה חזקות בע"מ ח.פ. 51-377645-0	תאריך:
	תאגיד: אבני השרה חזקות בע"מ	מספר תאגיד: 513776450	

מאושרת

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבנר ישר, מספר זהות 05408871,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ב.י. 3/142 ב' ששמה מתחם יצחק שדה שדרות בן גוריון בת ים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39815.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. בז'רנו דוד - יועץ תנועה
ב. טופ סביבה – יועץ איכה"ס
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א. ישר אבנר (1991) בע"מ
ח.פ. 511573065
טישניחובסקי 18 ת"א 63291

חתימת המצהיר

6.10.2010

תאריך

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ גל מרום _____ (שם), מספר זהות _____ 022478200, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ב.י. 3/142 ב' ששמה מתחם יצחק שדה- שדרות בן גוריון בת ים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 101885.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. בזירנו דוד- יועץ תנועה
 ב. טופ סביבה – יועץ איכה"ס
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

גל מרום
 Gal Miron
 Ltd
 הממונה המצהיר

6.10.2010

תאריך

מאשרת

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 יכולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 יכולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 17.8.2008 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: 378 מספר רשיון: 538
 תאריך: 6.10.2010 זאב שקד-538
 מחד מוסמך
 כמר דניאל ת.ד. 116
 052-2752369-9749747

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 19.9.2010 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: 378 מספר רשיון: 538
 תאריך: 6.10.2010 זאב שקד-538
 מחד מוסמך
 כמר דניאל ת.ד. 116
 052-2752369-9749747

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

גל מרומ אדריכלים בע"מ
Gal Marmar Architects Ltd
ת.פ. 511573065
טל. 02291 2291 2291
י.א. ישראל אדריכלים (1994) בע"מ
ת.פ. 511573065
טל. 02291 2291 2291

עורך התוכנית: אבנר ישר, גל מרומ תאריך: 06.10.10 חתימה:

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

מאשרת

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		X
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		X
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		X
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	X	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	X	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	X	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	X	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	X	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	X	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

גל מרום אדריכלים בע"מ
 גל מרום אדריכלים בע"מ
 נ.א. ישראליים (1997)
 ח.פ. 511573065
 טשרניחובסקי 18 ת"א 6102103

עורך התוכנית: _____ אבנר ישר/ גל מרום תאריך: 06.10.10 חתימה: טשרניחובסקי 18 ת"א 6102103

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	מינהל התכנון - הועדה לשמירה על הסביבה החופית.	08.07.2009
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לי"ר	
סעיף 109 (ב)	לי"ר	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לי"ר		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לי"ר		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לי"ר		

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.