

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/483

שם תוכנית: מגדל קניון בת-ים

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: בת-ים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: מגדל קניון בת-ים 1/483</p> <p>חומלצה בישיבה מס' 30091703 242, 243, 302</p> <p>ביום 8.6.09</p> <p>לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה - תל אביב</p> <p>מוזכר</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' בי/483</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 29.11.10 לאשר את התכנית.</p> <p>נילת ארנון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה - תל אביב 28.10.11</p>	

RECEIVED
1957

RECEIVED
1957

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית להקמת מגדל בן כ- 40 קומות מעל המבנה המסחרי המחובר לקניון בת-ים. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה עבור מגורים בנוסף לזכויות המאושרות למשרדים, לשם בניית מגדל מעורב שימושים - משרדים ומגורים, מעל המבנה המסחרי הקיים, כאשר המגדל מחולק ל- 11 קומות משרדים ו- 28 קומות מגורים הכוללים 130 יח"ד. כמו כן מייעדת התכנית בתוך המבנה, קומה לצרכי ציבור. התכנית נועדה למיצוי הפוטנציאל מיחידת קרקע גדולה ומרכזית בעיר ואשר נשענת על ציר תנועה ראשי, רחוב יוספטל, שהינו רחוב עירוני מרכזי וחלק מציר הקו האדום של מערכת המתע"ן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדל קניון בת-ים.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
1/483/ב	מספר התוכנית	
11.790 דונם.		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
03.01.2011	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת-ים

קואורדינטה X (177,050)
קואורדינטה Y (658,100)

1.5.2 תיאור מקום מתחם קניון בת-ים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בת-ים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב

בת-ים
מתחם קניון בת-ים
המגרש בפינת הרחובות יוספטל מצפון, הרב לוי ממערב ורחוב רזיאל מדרום.

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	• מוסדר	• חלק מהגוש	302,320	,306 , 305 ,319 309

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

מאשרת

תכנית מס' בי/483/1

מבא"ת 2006

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בי/343	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/343 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3800	19.09.90
בי/302	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/302 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3135	13.12.84
בי/2א'	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2א' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1738	15.07.71
בי/130	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/130 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2095	06.03.75
תמא/23א'	• כפיפות	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמא/23א', תקבענה הוראות תמא/23א'.		15.10.98
תממ/5	• כפיפות	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תממ/5, תקבענה הוראות תממ/5.	6077	15.04.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי רני זיס	15.12.10		16		• מחייב	הוראות התכנית
		אדרי רני זיס	15.12.10	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי רני זיס	10.05.10	1		1:500	• מנחה	נספח בינוי
		מ.ת.ג.	10.05.10	1		1:500	• מנחה	נספח תנועה
		דורית מרגלית	10.05.10	1		1:500	• מנחה	נספח נופי
		לשם שפר	10.05.10		22		• רקע	נספח הצללה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאשר

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-7552920		03-7552900	רח' בינאליק 155 רמת גן	ח.צ. תאגיד 512073453	ליברטי פרפרטיס בע"מ				
				03-5558555	רח' נוירדא 17 בת-ים		לחכנו ובנוה בת-ים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5556089 03-9530576		03-5638383 03-7607000 03-5556020 03-9530922	דרך מנחם בגין 88 ת"א רח' סטרומה 1, בת-ים רח' ספיר 1, את. ראשון לציון מערב	ח.פ. 520039975	עיריית בת-ים - אלקטרה מוצרי צריכה ישראל (1951) בע"מ. קניונים - ישראל בע"מ. בישראל בע"מ.				בעלים חוכר חוכר
	03-5528532		03-5528528	רח' יוספטל 92 שקם בת-ים	ח.פ. 511162828					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mail@ranniziss.co.il	03-6132294		03-6132291	בינאליק 143, ר"ג		רני זיס אדריכלים בע"מ	00028717	051937027	רני זיס	אדריכל
mazor@mazor-surf.co.il	03-9673507		03-9654095	רוטשילד 102, ראשלי"צ		מזור מדידות בע"מ	552	50913127	אביגדור מזור	מודד
oren@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	בית הילל 20, ת"א		מת.ג.	22426	050085828	אורן צמיר	מתנדס תנועה
margd@netvision.net.il	03-6121862		03-6121861	הבונים 9, ר"ג		ד. מרגלית-ע. מרגלית אדריכלי נוף בע"מ	00040091	05838289	דורית מרגלית	אדריכל נוף
eshl@eshl.co.il	02-6427103		02-6427729	הנסקה 24, ירושלים		לשם שפר		050152685	רון לשם	יועץ סביבה
										יועץ תנועה
										יועץ נופי
										הצלחה

פאניל

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

התחדשות עירונית למתחם "קניון בת-ים" וזאת ע"י:

1. מתן אפשרות להקים מגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים, מעל מבנה מסחרי קיים.
2. שינוי יעוד ממסחר למגורים, מסחר ותעסוקה.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד מאזור מסחר למגורים, מסחר ותעסוקה.

ב. קביעת זכויות בניה:

1. תוספת שטח עיקרי למגורים לזכויות הבנייה המאושרות, סך השטחים העיקריים: 12,500 מ"ר.
 2. מסי יחידות הדיור לא יעלה על 130 יח"ד. שטח יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי.
 3. תוספת כ- 500 מ"ר שטחים עיקריים לצרכי ציבור.
 4. גובה בניין: גובה הבניין מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 158 מ'.
 5. תוספת קומת חניה חלקית למבנה החניה העילי הקיים.
- ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו. הרחבת תחום הדרך ברחוב יוספטל ל- 30 מ', בהתאמה לתמ"א 23/א.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		12,500	+	0	מ"ר	מגורים
		130	+	0	מסי יח"ד	
		7,831.88		7,831.88	מ"ר	מסחר
		4,950		4,950	מ"ר	תעסוקה
		500	+	0	מ"ר	מבני ציבור



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים, מסחר ותעסוקה	701	
עפ"י תכנית מאושרת מס' ב/343	601	זיקת הנאה למעבר ברכב
שטח ציבורי פתוח	401	
דרך מוצעת	501	
דרך מאושרת	502	

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
62.32	7348	מגורים מסחר ותעסוקה		69.43	8186	מסחר
6.84	806	עפ"י תכנית מאושרת ב/343		22.28	2627	שטח ציבורי פתוח
22.28	2627	שטח ציבורי פתוח		8.29	977	דרך מאושרת
0.27	32	דרך מוצעת				
8.29	977	דרך מאושרת				
100	11790	סה"כ		100	11790	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה.	
4.1.1 שימושים	
א. מסחר:	<ul style="list-style-type: none"> התכליות המותרות במסחר יהיו לפי הוראות תכנית מאושרת ב/343.
ב. מגורים:	<ul style="list-style-type: none"> מבואת כניסה: מבואה נפרדת למגורים במפלס הרחוב. קומת כניסה: מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. קומות מגורים: דירות מגורים בלבד. קומה טכנית: חדרי מכונות למעליות, מתקנים הנדסיים, תברואתיים ומע"י טכניות.
ג. משרדים:	<ul style="list-style-type: none"> מבואת כניסה: מבואה נפרדת למשרדים במפלס הרחוב. קומת כניסה: מבואה למשרדים, שטחי שירות למשרדים. קומות משרדים: משרדים לרבות מרפאות. קומה טכנית: חדרי מכונות למעליות, מתקנים הנדסיים, תברואתיים ומע"י טכניות.
ד. שטחי ציבור:	<ul style="list-style-type: none"> יתווסף שטח עיקרי בסך של 500 מ"ר לצרכי ציבור מתחת לקומות המשרדים. סוג השימוש ייקבע ע"י הועדה המקומית באופן התואם את אופי הבניין ובשימושו.

מאשרת

4.1.2	הוראות	
א.	מסחר:	<ul style="list-style-type: none"> שטחי המסחר יהיו מופרדים משטחי המגורים והמשרדים. הכניסות והיציאות תהיינה מופרדות בין השטחים המוצמדים למסחר לבין השטחים המשמשים את יחידות המגורים והמשרדים כולל שטחי החנייה.
ב.	מגורים ומשרדים:	<ul style="list-style-type: none"> שטח יחיד לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי. שטח עיקרי ממוצע ליחיד לא יעלה על 119 מ"ר. בקומת הכניסה תהיה הפרדה בין השטחים למגורים לבין השטחים למשרדים. תותר הקמת קומות טכניות משולבות למגורים ומשרדים.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	בהתאם לשימושים המותרים בהוראות תכנית מאושרת ב/2/א', ובכפוף לאמור בסעיף 4.2.2.	
4.2.2	הוראות	
א.	לא תותר חניה בשצ"פ.	
ב.	לא תותר הקמת מבנים.	
4.3	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.3.1	שימושים	
א.	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח: בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכי"ב, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.	
ב.	תשתיות: בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.	
4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.4.1	שימושים	
ב.	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.	
4.4.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכי"ב, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ב.	תשתיות	בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטח"ב	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח תא שטח	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- צדו- ימני שמאלי	קדמי	מתחת	מעל							שטח	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
אזורי	כמוסמן בתשריט ובנספח הבינוי.		-	28	-	-	17.7	130	-	24,000	-	-	11,500	2	12,500	7,348	701	מגורים, מסחר ותעסוקה
	לפי תכנית כח/343 (כמוסמן בתשריט).		1	2	158 מ' (1)	-	-	-	11,454.48	801.20	2,284.54	2,821.40	3	5,547.34	3			
	כמוסמן בתשריט ובנספח הבינוי.		-	11	-	-	-	-	9,950	-	-	5,000	3	4,950				
	כמוסמן בתשריט ובנספח הבינוי.		-	1	-	-	-	-	1,000	-	-	500	2	500				שטח ציבורי פתוח
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	806	401		עפ"י תכנית מאושרת מס' כח/343- זכות מעבר לרכב
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,627	501		דרך מוצעת
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	977	502		דרך מאושרת
			-	-	-	-	17.7	130	-	-	-	-	-	-	11,790			סח"כ
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,224			

הערות:

1. מפלס הכניסה הקובעת יקבע מכוון רח' יוספטל.
2. שטחי השירות כוללים כ- 5000 מ"ר שטחי חנייה מקורה במבנה החנייה העילי.
3. מצב קיים לפי היתר בניה מס' 2008015 מתאריך 03.09.08 והיתר 20060158 מתאריך 26.12.06 עבור חלקה 320 על פי תב"ע כח/343.

מאשר

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית טרם היתר בניה כמפורט להלן:
 - א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, גגות לרבות גג מבנה החניה העילי, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר. חזיתות מבנה החניה יעוצבו בדומה למבנה משרדים.
 - ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר:
 - פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים, פיתוח המדרכה לאורך רחוב רזיאל מדרום.
 - הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.
 - שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה בשטחים הפתוחים.
 - בבקשה להיתר בנייה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשגיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
2. אישור נספח ניקוז ע"י הועדה המקומית שיכלול הוראות מפורטות בדבר:
 - א. מיקום מפגש מרזבי גגות עם פני הקרקע, פירוט המתקן הבנוי בתחום המגרש והמיועד להחדרת רב המים היורדים במרזב למי התהום, פירוט גלישת עודפי מים באירועי גשם של למעלה מ- 20:1, לכיוון השצ"פ.
 - ב. כיוון זרימת מי נגר עיליים בכל שטח התכנית לכיוון השצ"פ שבדרום מזרח התכנית. השצ"פ יהייה נמוך מסביבתו ויכלול אמצעים להשהיית מים והחדרתם לתת הקרקע.
 - ג. פרוט אמצעים לטיפול והחדרת לתת הקרקע של מי גשם היורדים על המדרכות בכל תחום התכנית.
3. ביצוע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
4. הגשת תכנון מפורט של החניון העל-קרקעי לרבות תכנון גג החניון, הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
5. חתימה על הסכם בין מגיש ההיתר לנציגות בעלי הדירות בבנין שבגוש 7136 חלקה 3- רחי כצלסון 61:
 - א. לשיפוץ מעטפת הבנין, כך שיעמוד בת"י 5281 חלק 1 (דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: דירות בבנייני מגורים).
 - ב. להעסקת קולטי השמש הנמצאים על גג הבנין, למקום שיעילותם האנרגטית תהייה המיטבית.
 - ג. הוועדה המקומית תהייה רשאית לפתור את מגיש התכנית מחובת חתימה על הסכם, במידה והחתימה סורבה ע"י דיירי הבנין.
6. הגשת תכנית נוף לשצ"פ בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישורו.
7. תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות.
8. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
 - א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, מכח תמ"א 38 (נספח א') לחזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה צל פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 הוראות בינוי

- א. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 130 יחיד ושטח יחיד לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי.
- ב. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט קווי בנין, מס' קומות וגובה מבנה.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- ד. המבנה יתוכנן ויבוצע ע"פ ת"י מס' 5281 – בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים).
- ה. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 601 לצורך נגישות לתא שטח 701.
- ו. הוראות תכנית זו אינן חלות על תא שטח 601.
- ז. חזיתות בנין החניה ייבנו ויעוצבו כקומה למבנה משרדים.

6.3 סטייה ניכרת

- א. כל תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.
- ב. כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית מעל 130 יחידות תהווה סטייה ניכרת.
- ג. שטח דירה מינמאלי יהיה 80 מ"ר (שטח עיקרי). סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- ד. בניית קומות המשרדים תהווה תנאי לבניית קומות המגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.4 חניה

- א. מכוח תכנית זו, יתווספו חניות בקומת חניה חלקית, לשימוש המגורים. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ב. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות הדיירים לבין החניות הציבוריות.
- ג. יאסרו חניות על גג מבנה החנייה העילי.
- ד. 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.
- ה. נספח התנועה הינו מנחה בלבד, ומחייב למיקום הכניסה והיציאה לחניון ומספר הקומות.
- ו. הכניסה לחניות למגורים תוגבל לדיירי הבניין.

6.5 תנאים לאכלוס

- א. לא יותר אכלוס או שימוש במבנה, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הועדה המקומית.
- ב. תנאי לאכלוס כל בניין יהיה 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.
- ג. אישור מכון התקנים כי הבנין נבנה ע"פ ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים).

6.6 הבטחת טיסה

- א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל הינו 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.7 איכות הסביבה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה:
 1. אישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבניה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה)-התשלי"ט 1979.
 2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 3. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

4. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. בניה משמרת מים:
 1. התכנית פטורה מעמידה בדרישות סעיף 23 בהוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר הותרת 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרש.
 2. בתחום השצ"פ תובטח בין השאר קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים.
 3. יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.
 4. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורם, ניצולם, והשהייתם על מינת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
 5. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכדומה.
 6. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
 7. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ואו השטח הציבורי הפתוח.
 8. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
- ה. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:
 1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
 2. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970.
 3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
- ו. מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים:
 1. המרחק האוירי מתחנת התדלוק, בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרשים המיועדים למגורים ומוסדות ציבור לא יפחת מהמרחקים הקבועים בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18/.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 זכויות מתכלות

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

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית, במידת הצורך ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית


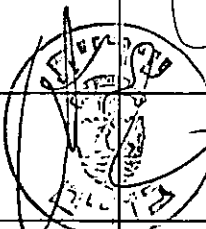
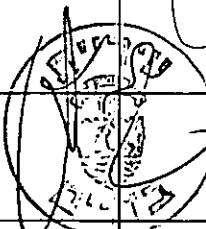
7.1 שלבי ביצוע

לא רלבנטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ליברטי פרופרטס בע"מ ליברטי פרופרטס בע"מ			מגיש התוכנית
		הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים			
					זיס בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.י			בעלי עניין בקרקע
		ZIV LEV, Adv. מ.ר. 20487 מ.ר. יפוי חוץ מיוק 20.3.2011 13/1/2011	ח.פ. 520039975		
		קניונים בישראל בע"מ	ח.פ. 511162828		
		עיריית בת-ים			
		רני זיס אדריכלים בע"מ רני זיס אדריכלים בע"מ 10.1.2011 51320300 ח.פ.	05193702/7	רני זיס	עורך התכנית