

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ב/142 / 6

מתחם גן העיר-אמירי בת ים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p><b>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</b></p> <p>שם התכנית: <u>אזור א. ב. 142/6</u></p> <p>מס' תכנית: <u>ב/142/6</u></p> <p>חומלצה בישיבה מס': <u>27.5.99</u></p> <p>מיום: <u>27.5.99</u></p> <p>לדיון בוועדה המחוזית: <u>מתן אישור</u></p> <p><u>מזג</u></p>	
--	--

<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b></p> <p>חוק התכנון והבניה ותשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>ב/142/6</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום <u>23.11</u> לאשר את התכנית.</p> <p><u>גילה אורן</u></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p><u>6.4.11</u></p>	
--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

המדובר בתכנית החלה על שטח של כ- 11 דונם בפינת הרחובות יצחק שדה מצפון, ושדרות בן גוריון ממערב בעיר בת ים. על המתחם חלה תכנית מאושרת בי/142/3 א אשר ייעדה את המגרש למגורים, וקבעה זכויות בנייה לשני מבנים בני 25 קומות הכוללים 196 יח"ד. יצוין כי מגדל A בנוי מכוח התכנית הראשית.

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

בהתאם לאמור לעיל, התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה לזכויות המאושרות להוספת 17 קומות לבניין B כך שמספר הקומות יהיה 42 קומות ויכלול 166 יח"ד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם גן העיר-אמירי בת ים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בי/142 / 6	מספר התוכנית	
10.91 דונם		1.2 שטח התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
4-4-2011	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת-ים
		קואורדינאטה X	(175,500)
		קואורדינאטה Y	(657,575)
1.5.2	תיאור מקום	פינת הרחובות יצחק שדה מצפון ושד' בן גוריון ממערב.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בת-ים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	תל אביב
		יישוב	בת-ים
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	רח' בן גוריון, בתים
		מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7120	מוסדר	חלק מהגוש		168

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/142/מק	1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/8/1998	י.פ. 4669	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/142 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/142 ✓
5/1/2000	י.פ. 4931	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/142/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/142/1 ✓
15/1/2007	י.פ. 5617	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/142/3/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/142/3/א ✓
9/6/2010	י.פ. 6095	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/142/4 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/מק/142/4 ✓
16/5/2006	י.פ. 5528	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/142/4/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/מק/142/4/א ✓
31/12/2000	י.פ. 4947	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/430 ✓
5/2/2006	י.פ. 5490	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/430/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/430/א ✓
1/3/2001	י.פ. 4967	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/403 ✓
3/7/1997	י.פ. 4540	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/377 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/377 ✓
15/9/1985	י.פ. 3248	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	• ב/328 ✓
25/5/1997	י.פ. 4525	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 2/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 2/4.	• כפיפות	• תמ"א 2/4 ✓
16/8/2007	י.פ. 5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 4/ב/34. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 4/ב/34.	• כפיפות	• תמ"א 4/ב/34 ✓
25/8/1983	י.פ. 2954	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 13 – היס התיכון. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 13.	• כפיפות	• תמ"א 13 – היס התיכון ✓

## 1.7 מסמלי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב קורן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	4/4/2011	-	16	-	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב קורן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	4/4/2011	1	-	1:500	• מחייב	• מחייב	תשריט התוכנית
		דב קורן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	12/10/2010	1	-	1:500	• מנחה	• מנחה	נספח בניין
		בז'רנו דרוד הנדסת תנועה והחבורה בע"מ	15/9/2010	1	---	1:250	• מנחה	• מנחה	נספח תנועה
		תופ סביבה ואקוסטיקה	14/6/2010	-	-	-	-	• מנחה	דרי"ח סביבתי לעניין השפעות מיקרו אקולוגיות

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מניש התוכנית									
1.8.1	מניש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	מניש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
	Amirey04@017.net.il	03-5524403	052-3608395	03-5065071	רטשילד 30, בת-ים	513460691	ח.פ. ת.פ.	רשות מקומית אמירי בת-ים בע"מ	

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

1.8.2	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה
	Amirey04@017.net.il	03-5524403	052-3608395	03-5065071	רטשילד 30, בת-ים	ח.פ. ת.פ. 513460691	רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל	אמירי בת-ים בע"מ

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי			
	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר			
	Gk_arch@nevision.net.il	03-6953703		03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	054260088	דב קורן	אדריכל	עורך ראשי
	shakedzy@nevision.net.il	077-4100789	052-2752369	08-9749747	כפר דניאל 259		בירנו דוד – הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	538	מ.ר.	זאב שקד	מורד מוסמך	מורד
	david_bez@bezeqint.net	08-9750390	052-2641069	08-9701107	ת.ד. 71908 רעות		תוף סביבה ואקוסטיקה בע"מ	50601889		ד"ר אסנת ארנון	מהנדסת	יועץ תנועה
	topak@nevision.net.il	02-6234485		02-6241674	רח' המסתדרות 10, ירושלים						מהנדסת	יועץ אקוסטיקה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
תחום בנייה	קו בניין על קרקעי, עבור המבנה, בתחום התכנית כפי שהוגדר בתכנית ב/3/142.א.

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 הבנייה המאושרות, סך השטחים העיקריים : 31,420 מ"ר + 2,490 מ"ר שטח למרפסות בבניין B.  
 ב. תוספת קומות לבניין B ושינוי גובהו מ-25 קומות ל-42 קומות.  
 ג. תוספת 68 יח"ד ל 196 יח"ד המאושרות, סה"כ 264 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת הוראות בנייה :
1. תוספת זכויות בנייה של 8,420 מ"ר שטחים עיקריים כך שסך השטחים העיקריים מעל לכניסה הקובעת לא יעלו על 31,420 מ"ר.
  2. יתווספו 2,490 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד בבניין B. 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 B כך שמספר הקומות יהיה 42 מעל ק.כניסה ובנוסף חדרים טכניים על הגג.
  4. גובה הבניין : גובה הבניין מעל מפלס הים לא יעלה על 169.15 מ', כולל מתקנים טכניים על הגג.
  5. תוספת 68 יח"ד כך שסה"כ מספר יחידות הדיור יהיה 264 יח"ד. תוספת יחידות דיור מעבר לאמור תהווה סטייה ניכרת.
  6. בבניין B שטח עיקרי ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
  7. זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
    - ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
    - ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
    - ד. קביעת הנחיות סביבתיות.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך הזכויות יהיה : 2,490 מ"ר למרפסות בבניין B.		33,910	+	23,000	מ"ר	מגורים
		264	+	196	מס' יחיד	

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעד	תאי שטח	תאי שטח	מגורים ד'
	101		

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעד	אחוזים	יעד
100	מגורים ד'	100	אזור מגורים מיוחד
100	סה"כ	100	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	<b>קומות מרתפים:</b> חנייה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף לפי תכנית ב/403 – מרתפים וקומות מפולשות.
ב.	<b>קומת הכניסה:</b> מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות חדר כושר ו/או מועדון דיירים.
ג.	<b>קומות מגורים:</b> דירות מגורים בלבד.
ד.	<b>קומת טכנית:</b> ח. מכוונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מ' ברוטו.</li> <li>2. גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).</li> <li>3. תחום הבנייה והגובה המרבי כמופיע בנספח הבנוי יהיו מחייבים.</li> <li>4. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין ירשמו כשטחים משותפים.</li> <li>5. חומרי הגמר יעמדו בתנאי הבליה המואצת בקרבת הים ויהיו על פי התקן הנדרש ע"י מכון התקנים בהתחשב בקרבת הבניינים לים.</li> <li>6. מתקני המיזוג לדירות ומתקני האוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים מחד ומונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך.</li> <li>7. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1 מ' נטו בשטחים מגוננים.</li> <li>8. תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהייה עד 100% משטח המגרש ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.5 שהלן.</li> </ol>
ב.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל חניות הדיירים תהיינה תת קרקעיות.</li> <li>2. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יפחת מ-1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור.</li> <li>3. תותר הקמת חניות כפולות זו אחר זו, בלבד שהן תרשמנה ותוצמדנה לדירה אחת ובלבד שלכל יחידת דיור תהיה לפחות חנייה אחת שאינה כפולה.</li> <li>4. חניות עיליות יותרו לצורך חניית רכב תפעולי בלבד.</li> <li>5. חניות אורחים תרשמנה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף.</li> <li>6. יש להתקין מתקני חנייה 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 בנייה.</li> </ol>
ד.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר חריגה של מרפסות קונזוליות עד 2 מ' מתחום הבנייה המערבי המסומן בתשריט, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והזראות בניה – מעב מוצע

אחורי (לא ולוונטי)	צוידים לטעו"ם	צוידים לצננון השכן	קווי בנין (מטר)	קווי בנין קדמוני לטע"ד בן גוריון	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים ד'	
												שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת שירות	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת שירות (2)
-	5	18	9	2	42 מעל ק.כניסה+ חדרים על טכניים על תמג	169.15	15	24	264	561%	61,310	14,200	0	13,200	33,910	10,918	101	מגורים ד'

1. שטחי הבנייה העיקריים כוללים : 2,490 מ"ר למרפסות בלבד בבניין B.
2. שטח שרות למגורים מעל לכניסה הקובעת יהיה : 50 מ"ר בממוצע ליח"ד.
3. קווי בניין למתפסים : 0 מטר.
4. זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגורש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.

4/4/2011

עמוד 12 מתוך 17

## 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 וסביבתו.
  - 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 ה-תת 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 א1, 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 264 יח"ד בבניין B ושטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי.
2. השטח הממוצע למרפסות בבניין B 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, ותחברתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

### ג. בניה משמרת מים:

התכנון המוצע בתכנית זו כולל שני בניינים A ו-B, כאשר מבנה A בנוי וקיים עפ"י היתר בנייה כדין (היתר בניה מס' 20050295 משנת 2005). התכנון המוצע מסדיר את החניות לבניינים A ו-B ולמבנה שיוקם מכוח תכנית ב/142/3/ב בקומות מרתף משותפות שבנויות ו/או חפורות בתכנית מלאה עפ"י היתר בנייה כדין. התכנון המוצע בתכנית זו, מחייב ניצול תת הקרקע של המגרש בהיקף מלא (תכסית 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 מהמגרשים.

### ד. השפעת הבניין על משטר הרוחות מסביבו:

1. תנאי להיתר בנייה 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 בבניין B 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 מ"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

## 8. חתימות

תאריך: אמירי בת-ים בע"מ 5/4/11	חתימה: אמירי בת-ים בע"מ	שם: אמירי בת-ים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 513460691	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 5/4/2011	חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת צחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953103	שם: דב קורן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		



# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

דב קורן אדריכלים מע"מ  
 רחוב: תחלת יצחק 28, תל-אביב 67448  
 חתימה: טל: 03-6953703 פקס: 03-6090949

תוכנית מספר: 6/142/בי שם התוכנית: מתחם גן העיר-אמירי בת ים

עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך: 5/4/2011

- 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.**

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

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	✓	
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
• בתי קברות	✓			
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓			
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		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?	✓	
		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?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אדר' דב קורן מספר זהות 054260088,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ב/142/6 ששמה מתחם גן העיר – אמירי בת ים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניין ערים מספר רשיון 00034132.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
  - א. אינג' בז'רנו דוד, מהנדס-יועץ תנועה, נספח בינוי.
  - ב. ד"ר אסנת ארנון-תופ סביבה ואקוסטיקה, יועצים סביבתיים, דו"ח השפעות מיקרואקלימיות.
  - ג. \_\_\_\_\_
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.

**דב קורן אדריכלים בע"מ**  
 רחי נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448  
 טל: 03-6090949 פקס: 03-6951783  
 חתימת המצהיר

5/4/2011  
 תאריך



**הצהרת המודד**

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

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא 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 : ב/142/6

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 19.08.08 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>5.4.2011</u> תאריך	<u>זאב שקד</u> מחוק מוסמך כפר דניאל ת.ד. 116 טל. 052-2752369 08-9749747	<u>538</u> מספר רשיון	<u>זאב שקד</u> שם המודד
--------------------------	--	--------------------------	----------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.1.2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>5.4.2011</u> תאריך	<u>זאב שקד</u> מחוק מוסמך כפר דניאל ת.ד. 116 טל. 052-2752369 08-9749747	<u>538</u> מספר רשיון	<u>זאב שקד</u> שם המודד
--------------------------	--	--------------------------	----------------------------

## נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: \_\_\_\_\_ בי/142/6 שם התוכנית: מתחם ~~העיר החדשה~~ ~~בנתניה~~ בע"מ  
 עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך: 4/4/2011  
 חתימה: \_\_\_\_\_ טל': 03-6990949 פקס: 03-6953703  
 לחי נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448

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

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.	הועדה לשמירה על הסביבה החופית	28/7/2010
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

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

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