

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה בתחומה את התכנית הקיימת (ב.י. 450) לתחום מגרש המגורים 112 ומגרש למלונאות 100, על ידי:

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- הקטנת עומס הבינוי למלונאות בקו החוף
- ניווד זכויות בניה תקיפות מ- 100 מ' מקו החוף
- המרת זכויות המלונאות למגורים ויצירת 142 יח"ד (המרה עד 50% מהשטח הקיים למגורים).
- שינוי בבינוי של מגרש 112 וחלוקתו, כך שיותר הקמת:
 - מבנה בן 38 קומות 142 יח"ד או שני מבנים ע"ג מגרש 112-1.
 - מגרש 112-2 נשאר ללא זכויות לתכנון בעתיד.
 - מגרש מספר 115 נותר לתכנון בעתיד.
- קביעת קוי בנין חדשים וגובה מקסימלי למגרש 112-1.
- הכנת טבלאות הקצאה.
- התרת מרתפי חניה לפי תב"ע ב/403 בתוקף.
- מגרשים 113, 114, 115 נותרים ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בי/מק/3/450
שטח התוכנית	מספר התוכנית	בי/מק/3/450
1.2 שטח התוכנית	שלב	26.506 דונם.
1.3 מהדורות	מספר מהדורה בשלב	7
תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	03.08.2011
1.4 סיווג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת כן ועדה מחוזית
לפי סעיף בחוק	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> 62א(א) סעיף קטן 6 ו-8 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה.
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

656900	קואורדינטה X
175600	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
 התכנית תחומה:
 מצפון רחוב נורדאו ובן-גוריון.
 מדרום מזרח: רחוב יוחנן הסנדלר ואזור התעשייה
 מדרום-מערב: תכנית ב.ג. 410.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית בת ים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב בת ים
שכונה
רחוב יוחנן הסנדלר
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7121	מוסדר	חלק מהגוש		27
7138			373	352,354,379,353

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ב/מק/1/450 ✓	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/1/450 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו		
ב/מק/270 ✓	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/270 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	2802	16.4.1982
ב/מק/450 ✓	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/450 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	4776	30.6.1999
ב/מק/2 ✓	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	1738	15.7.1971
ב/מק/328 ✓	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	4197	3.3.1994
ב/מק/403 ✓	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/403 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב/מק/403	4967	1.3.2001
ב/מק/430 ✓	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/430 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב/מק/430	4947	31.12.2000
ב/מק/430 ✓	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/430 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב/מק/430	5490	5.2.2006
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
תמא 34 / ב/4	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/430 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא 34 / ב/4	5704	11.04.2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אד"ר יהושע פתאל-מהנדס העיר	3.8.2011	-	13	-	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אד"ר יהושע פתאל-מהנדס העיר	3.8.2011	1	-	1:1,250	1:1,250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	אד"ר יהושע פתאל-מהנדס העיר	3.8.2011	1	-	1:500	1:500	מנחה	נספח בניין
	ועדה מקומית	דוד בז'רנו	3.8.2011	1	-	1:1,250	1:1,250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מקומית	אד"ר יהושע פתאל-מהנדס העיר		1		ל"ר		מחייב	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים 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

מגיש התוכנית												
ז"ש/ תלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עיריית בת ים	1.8.1

יזם פועל											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עיריית בת ים	1.8.2

בעלי עניין בקרקע											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עיריית בת ים	מיתל מקרקעי ישראל	1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4

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
ל"ר	ל"ר

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**

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה במגורים לא יגדל בכל ייעוד ביותר מ-50%, במקום שטח בניה זהה המותר למלונאות בתכנית.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור למגורים בתכנית במגרש 112/1, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות והעמדת מספר יחידות הדיור על 142 יח"ד.
3. אין בתכנית שינוי בשטחי הקרקע לכל יעוד מן היעודים הכללים בתכנית.
4. מגרשים 113, 114, 115 ישארו ללא שינוי לפי תכנית בי/מק/450.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי לתכנית קיימת על ידי:

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. הקטנת עומס הבינוי למלונאות בקו החוף
3. ניווד זכויות בניה תקיפות מסביבת ה-100 מ' מקו החוף
4. המרת זכויות המלונאות למגורים ויצירת 142 יח"ד (המרה עד 50% מהשטח הקיים למגורים).
5. שינוי בבינוי של מגרש 112 כך שיותר הקמת:
 - a. מבנה בן 38 קומות 142 יח"ד או שני מבנים ע"ג מגרש 112-1.
 - b. במגרש 112-2 לא תותר הבנייה והוא יוגדר כמגרש לתכנון בעתיד.
6. קביעת קוי בנין וגובה מקסימלי למגרש 112-1.
7. הכנת טבלאות הקצאה.
8. קביעת הנחיות להסדרי חניה במגרש 112-1. (לפי תב"ע בי/403 בתוקף).
9. קביעת שטחי בניה, מגבלות והוראות בניה.
10. הוראות תכנית זו אינן משנות את הוראות התכניות החלות על מגרשים 113, 114, 115.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	26,506
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מונח בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
50% מתוך 20,020 מ"ר המהווים סה"כ זכויות בנייה עיקרי בתכנית בי/450		30,010	10,010	20,020	מ"ר	מגורים
		374	+ 142	232	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	112 (1-112, 2-112)	לי"ר
מלונאות	100	לי"ר

* מגרשים 113,114,115 ללא שינוי

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	בקומות המרתף: תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות.
ב.	בקומת הקרקע: מבואת כניסה, שטחי שירות, שטחי רווחה לשירות הדיירים, מתקנים טכניים, מדרגות ומעברים, מעליות.
ג.	בקומות שמעל קומת הקרקע: מגורים.
ד.	בקומת היציאה לגג: מגורים על פי תכנית עירונית מאושרת, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א.	מספר מבנים תותר הקמתם של מבנה אחד או שני מבנים צמודים או נפרדים, או מבנה אחד בעל שתי כניסות. בתא השטח 1-112. בתא שטח 2-112 תאסר הבניה.
ב.	מספר קומות עד 38 קומות, לפי טבלה 5.
ג.	קווי בניין כמסומן בתשריט.
ד.	מספר יחידות וגודלן 142 יחידות דיור, גודל יחידת דיור 70.5 מ"ר שטח עיקרי בממוצע. יותרו שטחי שירות מעל לפני הקרקע בשיעור של 3,250 מ"ר.
ה.	נספח בינוי מנחה
ו.	תנועה וחניה חניה תת קרקעית בלבד. מהנדס העיר רשאי להתיר חניה עילית עד 20% משטח כל מגרש עבור חניות אורחים. יותרו מעברים עיליים ו/או תת-קרקעיים בין המגרשים בתחום התכנית לצורך מעברים לאזורי חניה וירידות למרתפים. יותרו רמפות ומעברים משותפים למכוניות. תירשם זיקת הנאה לפי הצורך. תכנית הבינוי והעיצוב תגדיר אופן השיתוף הנ"ל.
ז.	מרתפים עד 90% משטח המגרש בכל קומה.
ח.	מרתפים תותר המרת עד 4000 מ"ר שטחי שרות, מקומות המרתף לקומות המגורים.
ט.	ממ"ד תותר תוספת 12 מ"ר, שטחי שרות ליחיד לצורך הקמת ממ"דים.
י.	מגרשים 113,114,115 ישארו ללא שינוי

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכשיר (%) משטח תא (משטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יער		
	לפני	תכנית	לפני	תכנית						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת	
אחורי	ציד- ציד- שמאל	ציד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מעל לכניסה הקובעת				
בתחום לתשריט	5	5	5	3*	38	140	90%	43	142	22,170	403* ב' ק' 90% (0.9*3300*ג) 8,910	-	3250=0.5*6500	-0.5*20020 10,010	3300	112-1	מגורים ב'
לוקר	לוקר	לוקר	לוקר	לוקר	לוקר	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1830	112-2	מגורים ב' (לתכנון עתיד)
לפני 450/1/מק																	
לפני	לפני	לפני	לפני	לפני	לפני	לפני	לפני	-	-	49,085.3	-2*12106 24,212	0	12711.3-3250 9461.3 =	25422.6-10,010 15,412 =	12,106	100	מלונאות

*תורת המרה של שטחי שרות מקומות המרתף לקומות עליות עד 4000 מ"ר.
 *תורת תוספת זכויות בנייה בגן הגדלת שטחי ממ"דים בהתאם לתקנות הג"א (9-12)*142=426 מ"ר.
 *ייתרו תוספת שטחי שרות למתקנים טכניים בהתאם לחוק התכנון והבניה.
 *תכנית ב/403 אינה מגבילה מספר מרתפי תניה, על-כן שטחי השרות יגדלו או יקטנו בהתאמה למס' קומות המרתף.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי ועיצוב לתחום כל תאי השטח למגורים. תכנית הבינוי תפרט בין היתר מיקום סופי והעמדה של המבנים (לרבות מפלסי כניסה וגובה כולל לכל מבנה), חתכים וחזיתות עקרוניים, תכליות ושימושים, חומרי גמר, שימוש וטיפול בגגות המבנים, אפיון המדרכות והשטחים הפתוחים, הנחיות לגיוון וצמחיה ולמיקום עצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאות חירום, וכו'), אלמנטי הצללה, גדרות, ריהוט גן ורחוב, חומרי גמר למרכיבי פיתוח. התכנית תתייחס גם למגרשים לתכנון עתידי.
- תכנית הבינוי והעיצוב לעיל, תהיה מחייבת, למעט שינויים לא מהותיים באישור מהנדס העיר. תכנית הבינוי תציג את אופן הטיפול במי נגר עיליים להבטחת ספיגה מירבית בתחומי המגרש או בשטחים סמוכים באישור מהנדס העיר.
- מהנדס העיר רשאי להוסיף או לגרוע מן הדרישות הני"ל.
- ב. תכנית הבינוי תלווה בנספח "בניה ירוקה" (בניה בר-ת-קיימא) בהתבסס על ת"י 5281 ולפי הנחיות מהנדס העיר.
- ג. כתנאי להיתר בניה ייקבעו תנאי ביצוע ושלבי ביצוע של כל עבודות התשתית כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות ביוב, ניקוז, דרכים, פיתוח סביבתי, חשמל, תאורה, וכיוצא בזה.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים מעל 58 מ' יהיה אישור נציג שרהב"ט בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ת"א למיקום/העמדת המבנים.
- תנאי משרד הבריאות לנושא רדיוסי מגן:**
- ה. לא תותר בניה במגרש 2/112 המיועד לתכנון בתחום רדיוס מגן ב' של באר 6. על פי תקנות בריאות העם - תנאים תברואיים לקידוחי מי שתייה – 1995 חל איסור בניה.
- ו. תוגש לאישור משרד הבריאות תכנית שתכלול תשריט שבו יסומנו רדיוסי המגן ב' ו ג' של באר 6 וסימון המרחק בן הבאר לבין הבניה המבוקשת ותכנית הנדסית של מיגון מערכת הביוב בתחום התכנית.
- ז. לא יוצא היתר בניה לפרויקט עד אישור האמור לעיל ע"י משרד הבריאות.
- חוו"ד סביבתית לעיניין השפעת משטר רוחות והצללה:**
- ח. תנאי להיתר בנייה יהיה עריכת חוו"ד סביבתית לעיניין השפעת הבניין שהוקם על משטר הרוחות מסביבו וההצללה על סביבתו, ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
- גזי קרקע:**
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון וביצוע סקר גז קרקע בהנחיית ובדיקת המשרד להגנת הסביבה. ממצאי הסקר יוטמעו בהיתר הבניה.
- מי נגר עילי:**
- י. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות המים לנושא החדרת מי נגר עילי.

6.2. תנועה וחניה

מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר. הכניסות למגרשים, מספרן ומיקומן וכן סידור התנועה והחניה בתוך המגרשים - הינם מנחים בלבד. שינויים לני"ל בעקבות תכנון מפורט, באישור מהנדס העיר - לא יהוו שינוי לתכנית זו.

6.3. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה (מגנל"ה) ומכשול דקיק) והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק – הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי

<p>הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכיו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. הבניה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה / בקשות להקלה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>
--

6.10. ניקוז

<p>פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34): השטחים המיועדים לפיתוח-השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:</p> <p>6.10.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>6.10.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>6.10.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>6.10.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6.10.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</p>

6.11. תנאי לאכלוס

ביצוע שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ג' של הבאר

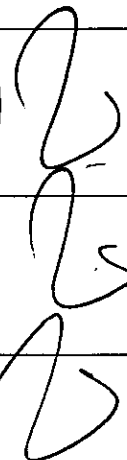
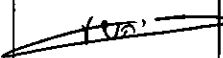
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ייקבעו כתנאי להיתר בניה.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		עיריית בת-ים			מגיש התוכנית
		עיריית בת ים			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית בת ים מינהל מקרקעי ישראל			
13/03/11		אגף הנדסה עיריית בת-ים	051734101	אדרי' יהושע פתאל מהנדס העיר בת-ים	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי	
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
<input checked="" type="checkbox"/>		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 ארכאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
<input checked="" type="checkbox"/>		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
<input checked="" type="checkbox"/>		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 צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾			חומרי חפירה ומילוי (5)
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)	
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
<input checked="" type="checkbox"/>		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?			חיזוק מבנים בפני רעידות
<input checked="" type="checkbox"/>		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?			
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		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 תחלטה/תנחית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי-בנוהל – "הנהיגות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל 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 התנ"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יהושע פתאל (שם), מספר זהות _051734101_,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ב/מק/3/450 ששמה ב/מק/3/450 (להלן –
"התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום
אדריכלות/הנדסה מספר רשיון 24645.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

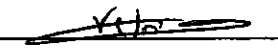
ג.

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 אחד 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.


חתימת המצהיר

12.8.11
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה_ דוד בז'רנו _____ (שם), מספר זהות 055400758, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ בי/מק/3/450_ ששמה _____ בי/מק/3/450_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ הנדסה אזרחית _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ התמ"ת _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ 66722 _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ נספח חניה _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

בז'רנו דוד
הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
ת.ד. 1709 רעות 71908
טל. 08-9721106 טלפקס 08-9721107
ח.פ. 512504531

חתימת המצהיר

15/08/11

תאריך

הצהרת המודד

הערה: 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: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 29/10/2008 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).

15/08/11 תאריך
 594 מספר רשיון
 דרור בן נתן שם המודד

מכון מדידות (1998) בע"מ
 יצחק שדה 34 תל אביב
 ח.פ. 512623968
 03-5374395-4

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10/8/2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

15/08/11 תאריך
 594 מספר רשיון
 דרור בן נתן שם המודד

מכון מדידות (1998) בע"מ
 יצחק שדה 34 תל אביב
 ח.פ. 512623968
 03-5374395-4

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: _____ אדר' יהושע פתאל תאריך: _____ חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"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 אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

טבלת הקצאות לתכנית בי/מק/3/450:

<u>מצב מוצע</u>										<u>מצב מאושר</u>				
סה"כ	שטחים שרות	שטחים עיקרי	שטח	שטח	שטח	סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקרי	שטח	שטח מגרש	מס' מ"ג	מס' מ"ג	מס' מ"ג	מס' מ"ג
22,170	3250+8910	10,010	ד' 3.3	112-1	0	0	0	0	ד' 5.13	112	מאורים ב'			
0	0	0	ד' 1.8	112-2										
49,085.3	9,461.3+24,212	15,412	ד' 12.1	100			12,711.3	25,422.6	12,106	100	מלונאות			
ללא שינוי: לפי בי/מק/3/450										לפי בי/מק/3/450				
										מגרשים 113,114,115				