

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מאושרת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ב/495/מח

שם תוכנית: רח' בלפור 7

6.9.11
מוקדמת מס' 8

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים נחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה ונשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ב/495/מח הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>4.7.11</u> לאשר את התכנית. גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית 12.09.11</p>	

דברי הסבר לתוכנית



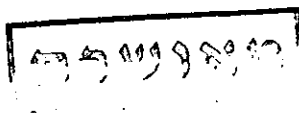
מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ברח' בלפור 7 בעיר בת ים. המגרש משתרע על שטח כ-1 דונם הנשען על "הגן המשולש" שנוצר מהתפצלות רח' הרצל מרח' בלפור, בכניסה הצפונית לעיר.

התכנית מציעה בינוי של מבנה מגורים בגובה של 10 קומות + קומת גג חלקית, הכולל 30 יח"ד, מעל קומה מסחרית.

התכנית קובעת הרחבת מדרכה לציבור באמצעות זיקת הנאה לציבור ברוחב של 5.0 מטר לאורך רח' בלפור וזאת לצורך תכנון קולונדה מסחרית. בנוסף מוצע פיתוח רצועה נופית ברוחב של 3.0 מטר עם זיקת הנאה לציבור לאורך החזית הצפונית.

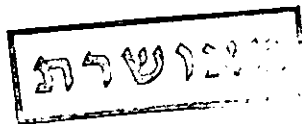
התכנית תייצר מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודרניות שתשפר את תנאי המגורים של האוכלוסיה המקומית, ותהווה מנוף למשיכת אוכלוסיה חדשה למקום, ולהתחדשות רח' בלפור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רנ' בלפור 7</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>בי/ 495 מח</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>1.224 ד'</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>22.08.11</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בת-ים
 קואורדינטה X (176,000)
 קואורדינטה Y (659,875)
- 1.5.2 תיאור מקום** רח' בלפור 7
- 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-יפו
 יישוב בת-ים
 שכונה בלפור
 רחוב 7
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	• מוסדר	• חלק מהגוש	194	265

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ב/ 141	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/141 כל עוד לא שונה עי"י הוראות תכנית זו	1750	26.8.71
בי/א' 2	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות ב/א' 2. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב/א' 2.	1738	15.7.71
ב/ 328	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות ב/328. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב/328.	3248	15.9.85
בי/ 339	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/339 כל עוד לא שונה עי"י הוראות תכנית זו	3528	1.3.88
בי/ 430	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות ב/430. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב/430.	4947	31.12.2000
בי/ 403	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות ב/403. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב/403.	4967	1.3.2001
ב/403/1	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות ב/403/1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב/403/1.	5237	4.12.03
בי/א' 430	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות ב/א' 430. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב/א' 430.	5490	5.2.2006
תמ"א 4/ב/34	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 4/ב/34. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 4/ב/34.	5704	16.8.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' דן איתן ד. איתן / ר. לחב- ריג אדוכלים מתכנני ערים בע"מ	22.8.2011		15		מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' דן איתן ד. איתן / ר. לחב- ריג אדוכלים מתכנני ערים בע"מ	22.8.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' דן איתן ד. איתן / ר. לחב- ריג אדוכלים מתכנני ערים בע"מ	22.8.2011	1		1:200	מנחה	נספח כינוי
		אפרים וינהב, מהנדס יועץ עצמאי	25.7.2011	1		1:200	מנחה	נספח תנועה וחניה
		אדר' דן איתן ד. איתן / ר. לחב- ריג אדוכלים מתכנני ערים בע"מ	15.7.2011 23.8.2011	1		1:250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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.

מאשר

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
7146/194		03-5462375		03-5464883	החשמלנים 9 רמת גן	513410043	יסקין שרלין חברה בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5462375		03-5464883	החשמלנים 9 רמת גן	513410043	יסקין שרלין חברה בע"מ	513410043	10602985 022835557 28442217 32258832 1060290 1060291 27928316 25047705 32151607	יסקין שרלין קשלים יצחק קשלים חיים צבי קשלים עודד קשלים ליאור-דורון יצחק קשלים שלמה קשלים רמן יוסף רמן חיים רמן אלעזר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@elr-arc.com	03-6025078		03-6025118	נחום 18 ת"א	513377291	ד.איתן ר.לחב-ריג אדריכלים בע"מ	5954	30700678	דן איתן	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
efrainmw@013.net.il	03-9102260		054462852 1	ת.ד. 4065 קריית אויה	004240602	יועץ עצמאי אפרים וינהר מהנדס	4125	004240602	אפרים וינהר	מהנדס	יועץ תנועה
shakedzv@netvision.net.il	077-4100789	052-2752369	4100789	כפר דניאל	עצמאי	מודד מוסמד	538	65206674	זאב שקד	מודד מוסמד	מודד
Danikatz5@beze	03-9587057	050-6452441	03-9587087	כבלר מייבויט 3 ראשלי"צ	עצמאי	יועץ עצמאי אגרונום		030027056	דני כץ	אגרונום	שימור עצים בוגרים

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 לרח' בלפור 7 וזאת ע"י:
- מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים ובניה מחדש של 30 יח"ד במבנה חדש מעל קומת מסחר כפולה.
 - קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת זכויות בניה:
- 3,300 מ"ר שטח עיקרי למגורים. יתווסף שטח של 450 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד. השטח הממוצע למרפסות לא יפחת מ-15 מ"ר ושטח מרפסות מינימאלי לדירה יהיה 10 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - 250 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, בקומת מסחר כפולה.
 - מס' יח"ד לא יעלה על 30 יח"ד. שטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - מס' קומות: 10 קומות מגורים + קומת גג חלקית מעל קומת מסחר כפולה שגובהה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 - קווי בנין: כמסומן בתשריט.
 - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
 - קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
 - קביעת הנחיות סביבתיות.
 - ביטול הפקעה להרחבת דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.224

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוך הזכויות: 450 מ"ר למרפסות	3,750		+	1,577	מ"ר	מגורים
	30		+	16	מס' יח"ד	
	250		+	0	מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח במומים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ד
	זיקת חטאח למעבר רגלי	2	דרך מאושרת

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 %	שטחי מגרשים מ"ר	אחוזים %	שטחי מגרשים מ"ר
81.5	998	75.9	929
18.5	226	5.6	69
100	1224	100	1224
	יעוד		יעוד
	מגורים ד' עם חזית מסחרית		מגורים ג'
	דרך מאושרת		דרך מוצעת
	סה"כ		סה"כ



22/8/11

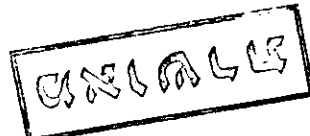
4. יעודי קרקע ושימושים

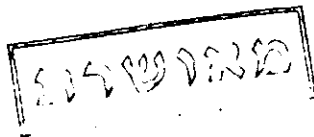
4.1	שם ייעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	קומות מרתפים: <ul style="list-style-type: none"> חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף לפי תכנית ב"ה/403 - מרתפים וקומות מפולשות. בקומת מרתף (1-) יותרו שימושי אחסנה למסחר בנוסף לשימושים שפורטו לעיל.
ב.	קומת הכניסה: <ul style="list-style-type: none"> מבואה למגורים, מסחר הכולל משרדים, חניות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית בת-ים. שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבנין. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.
ג.	קומות מגורים: דירות מגורים בלבד.
ד.	קומת גג חלקית: דירות גג.
ה.	מתקנים טכניים על גג הקומה החלקית: ח. מכונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. הבינוי המוצע ישמור על רצף החזית המסחרית הקיימת לאורך רח' בלפור ובהתאם לעקרונות התכנית לרחוב בלפור שבהכנה.</p> <p>2. שטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. גובה הבנין מעל מפלס הים לא יעלה על 65.80 מ', כולל מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>4. המבנה יתוכנן ויבוצע עפ"י ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה)</p> <p>5. תכסית תת קרקעית מירבית תהיה עד 85% משטח המגרש.</p> <p>6. השטחים לרווחת כל דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>7. חומרי הגמר יעמדו בתנאי הבליה המואצת בקרבת הים ויהיו עפ"י התקן הנדרש ע"י מכון התקנים בהתחשב בקרבת הבנין לים.</p> <p>8. מתקני המיזוג לדירות ומתקני האוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבנין מחד ומונע מטורדי רעש בין השכנים מאידך.</p>
ב.	חזית מסחרית
ג.	זיקת הנאה לציבור
ד.	מרתפים
	<p>ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:</p> <p>1. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר נטו בממוצע לדירה.</p> <p>2. שטחי שירות למחסנים צמודים למסחר (הדבר יתאפשר בקומת מרתף 1- בלבד). שטח המחסן לא יעלה על שטח היחידה המסחרית אליו הוא צמוד.</p> <p>3. המחסנים הצמודים למגורים ולמסחר יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה/ יחידה מסחרית לפי הענין.</p> <p>4. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.0 מ' נטו בשטחים מגוונים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח) (%)	צמימות לדונם (נ"ד) (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		מפל מפלס לבניסה הקובעת	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי		שרות	עיקרי							שרות							
5	3	4.5	5	2	5	2	46	51% (2)	30	30	30	802%	7,520	2,310	1,460	3,750 (1)	מגורים	998	1	עם חזית מסחרית	
													480	210	20	250	מסחר				

(1) שטחי הבניה העיקריים כוללים 450 מ"ר למרפסות בלבד
 (2) תכנית מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר תכנית תת קרקעית לחניה עד 85% משטח המגרש.
 (3) 10 קומות מגורים + קומת גג חלקית, מעל קומת מסחר כפולה





6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י מהנדס העיר טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
 - א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבנין, חומרי בנין וחומרי גמר, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, וכן תיאום חזות הבנין עם הבניינים הסמוכים ומרכיבי המרחב האורבני ברחוב בלפור כולל הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של החזית המסחרית הקיימת לאורכו.
 - ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר- גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבנין וקומת הקרקע של המבנה המתוכנן, רצועת הנוף בגבול הצפוני, המדרכה לאורך רחוב בלפור ממערב ונטיעת עצי צל לאורכה לרבות בתחום זיקת ההנאה.
2. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבניה על יציבות מבנים סמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים, אשר להנחת מהנדס העיר יבטיחו הגנת המבנים הגובלים במהלך הבניה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם.
3. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
4. הריסת הבנין המסומן להריסה.
5. אבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
6. תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות.

6.2 בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.3 הוראות בינוי

1. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 30 יח"ד ושטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר עיקרי.
2. השטח הממוצע למרפסות לא יפחת מ-15 מ"ר ושטח מרפסות מינימאלי לדירה יהיה 10 מ"ר. לא תותר סגירת מרפסות.
3. הבינוי המוצע ישמור על רצף החזית המסחרית הקיימת לאורך רח' בלפור ובהתאם לעקרונות התכנית לרחוב בלפור שבהכנה.
4. המבנה יתוכנן ויבוצע עפ"י ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה)
5. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט מס' קומות וגובה אבסולוטי.

6.4 תנאים לאיכלוס

1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האיכלוס.
2. אישור מכון התקנים כי הבנין נבנה ע"פ ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).

6.5 חניה

1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות ממספר מקומות החניה המוצעים בתכנית כמפורט בנספח החניה.
2. החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.
3. נספח התנועה יחייב לענין הכניסה למגרש והיציאה ממנו לצורך חניה.

6.6 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 לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר
1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבנין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים 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.
- ג. טיפול בחומרי חפירה ומילוי
4. 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.
 5. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי ואת הפתרונות 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.
- ד. בניה משמרת מים
1. 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.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי 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 וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:
 - א. איי 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. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
 6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ואו השטח הציבורי הפתוח שגובל בתכנית מצפון.
 7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
- ה. שמירה על עצים בוגרים
1. תנאים למתן היתר בניה
 - (א) הגנה על העצים הבוגרים בשלב הביצוע לרבות שורשים ונוף.
 - (ב) ככל שיידרש לעקור עצים בוגרים, תבוצע ככל האפשר העתקה שלהם בתחומי התכנית כולל שורשים ונוף.
 2. תנאים למתן רישיון כריתה
 - (א) אישור העיר בת ים לקליטת העתקות: עצי וושינגטוניה מס' 1, 14 ופיקוס קדוש מס' 16
 - (ב) כתיבת מפרט לשימור עצי פיקוס קדוש מס' 15, 17,
 - (ג) הצגת היתר בניה
 - (ד) הצגת תכנית נטיות במגרש להפחתת ערך חלופי

6.7 סטייה ניכרת

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

6.8 היטל השבחה

1. הוועדה 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 לא רלבנטי	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

2009 08 22

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513410043	יסמין שרליו חברה בע"מ	תאגיד: יסמין שרליו בע"מ ואחרים	

תאריך:	חתימה:	שם:	עודד התוכנית
22.8.11	ד. איתן ר. להב-ריג אדריכלים בע"מ	אדרי דן איתן	
מספר תאגיד: 513377291	ד. איתן ר. להב-ריג אדריכלים מתכנני ערים בע"מ	תאגיד: D. EYTAN R. LAHAV RIGG ARCHITECTS LTD.	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513410043	יסמין שרליו חברה בע"מ	תאגיד: יסמין שרליו בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: קשלס יצחק	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: רמאן יוסף	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: רמאן חיים	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: רמאן אלעזר	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: קשלס חיים צבי	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: קשלס עודד	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: קשלס ליאור-דורון	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: יצחק קשלס	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: שלמה קשלס	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: רמן יוסף	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: רמן חיים	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: רמן אליעזר	בעל עניין בקרקע