

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי בת - ים
תכנית מתאר ומפורטת מס' 427/
"התחדשות עירונית מתחם בר - אילן - חשמונאים"
שינוי לתכניות מס' בי/2, א', בי/29, א' ו- בי/400

מאשרת

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 427/ "התחדשות עירונית מתחם בר אילן – החשמונאים" שינוי לתכניות מס' בי/2, א', בי/29, א' ו- בי/400
2. **מקום התכנית:**
מחוז - תל אביב
נפה תל אביב
עיר - בת ים
גוש 7130
חלקות - 212 - 190, 216, 218, 223, 226, 227. חלקי חלקות - 217, 279
גוש - 7155
חלקי חלקות - 167, 319, 327
כמסומן בקו כחול בתשריט.
3. **תחולת התכנית:**
4. **שטח התכנית:**
כ - 30.0 דונם.
5. **מסמכי התכנית:**
א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן: "התקנון").
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1000 (להלן: "נספח הבינוי").
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח התנועה").
ה. נספח עצים בוגרים מנחה בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח עצים").
6. **גבולות התכנית:**
בצפון - רחוב יוספטל.
במערב - רחוב בר אילן.
בדרום - רחוב החרושת.
במזרח - רחוב אורט ישראל.
הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית בת - ים.
7. **יוזם התכנית:**
בעלים שונים.
8. **בעל הקרקע:**
אדרי יהושע ציפרוט.
רח' רב האי הגאון 7 יפו, טל: 03-5181030
9. **עורך התכנית:**
10. **מטרות התכנית:**
התחדשות עירונית של מתחם מגורים קיים ע"י יצירת תמריץ לפינוי, הריסה ובינוי מחדש של המתחם הקיים במטרה להקים שכונת מגורים חדשה בת 546 יח"ד במקום 172 יח"ד הבנויות במתחם כיום ובכך לשפר את תנאי המגורים במתחם וזאת על ידי:
 1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד.
 2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור.
 3. יצירת רצף ברחוב החרושת עד שד' בר - אילן, ע"י הפקעה ושינוי יעוד משצ"פ לדרך.
 4. קביעת זכויות בניה של כ - 61,152 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, ב-6 מבנים בני 20 עד 29 קומות. יתווספו 450 מ"ר למסחר בקומות הקרקע של המבנים שיוקמו לאורך רחוב "יוספטל", 150 מ"ר לכל מבנה.
 5. קביעת זכויות בניה בסך של 500 מ"ר שטח עיקרי לבריכת שחייה בלבד. הבריכה תמוקם בשפ"פ שבין תאי שטח 3 ו-4.
 6. קביעת מגרשי בניה חדשים.
 7. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח השטח בנספח בינוי מנחה.
 8. קביעת הסדרי תנועה, חניה, מיקום כניסות ויציאות לכלי רכב מחניונים.
 9. ביטול חלק מדרך בהמשך רחוב אורט ישראל והפיכתה לשצ"פ.
 10. הרחבת זכות הדרך ברחוב יוספטל.
 11. קביעת הוראות להריסת מבנים.
 התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

מאשרת

11.1. אזור מגורים מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום עם רשת אלכסונית בצבע כתום כהה הוא "אזור מגורים מיוחד".

1. תכליות מותרות:

- במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים לדיירים ולאחזקת הבית.
בקומת הכניסה: מבואות, מתקנים טכניים, חצר משחקים, שטחים משותפים לשימוש הדיירים (משחקים, ספורט וכו').
במגרשים מס' 1, 4 ו- 5, יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע לאורך חזית רחוב "יוספטל" בלבד ובשטח של 150 מ"ר לכל מבנה.
מעל קומת הכניסה: מגורים, שטחים משותפים לשימוש הדיירים.
קומת גג: מגורים, מתקנים טכניים והנדסיים.
2. תותר הקמת מרתפי חניה. קו הבניין למרתפים יהיה בגבולות המגרש למעט לחזית הרחובות הגובלים, שם יהיה קו הבניין 4 מ' מגבול מגרש, כמסומן בנספח הבינוי.
3. שטח ממוצע של דירה יהיה 112 מ"ר שטח עיקרי. שטח שירות למגורים מעל לכניסה הקובעת יהיה: 50 מ"ר בממוצע ליח"ד, לפי סעיף 11.1.6 להלן.
4. תוספת יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת, למעט בשני המבנים הראשונים שיוצא עבורם היתר בניה – בהם תותר תוספת של עד 20% במספר יחידות הדיור. בכפוף לקבלת אישור מצרפי הן של הוועדה המקומית והן של משרד הביטחון והרשות האזרחית לתעופה ובהליך של הקלה במסגרת היתר הבניה.
 - א. בשני המבנים הראשונים שיוצא עבורם היתר בניה, תותר הקלה במסגרת היתר הבניה של עד 20% במספר יחידות הדיור.
 - ב. ביתר הבניינים תוספת יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת.
 - ג. תוספת גובה למבנים מותנית באישור מצרפי של הוועדה המקומית, הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
5. תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הבנוי במגרש.
6. זכויות בנייה - זכויות הבניה בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה להלן:

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטח על קרקעי		שטח שירות תת קרקעי במ"ר	מס' קומות
				עיקרי במ"ר	שירות במ"ר		
מגורים	1	1,324	72	8,064	3,600	10,672	18 + 2
מסחר	1			150	50		
שפ"פ	B 1, A 1	1,232					
מגורים	2	1,516	72	8,064	3,600	11,376	18 + 2
שפ"פ	A 2	1,179					
מגורים	3	1,340	108	12,096	5,400	8,480	27 + 2
שפ"פ	A 3	780					
מגורים	4	1,319	98	10,976	4,900	10,744	24 + 2
מסחר	4			150	50		
שפ"פ	B 4, A 4	1,263					
מגורים	5	1,426	98	10,976	4,900	10,408	24 + 2
מסחר	5			150	50		
שפ"פ	B 5, A 5	958					
מגורים	6	1,614	98	10,976	4,900	10,812	24 + 2
שפ"פ	A 6	1,089					
בריכת שחייה				500			
סה"כ מגורים ומסחר		15,040	546	62,102	27,450	62,492	
בניני ציבור	7	679		1,086	308	2,719	4
בניני ציבור	8	800		1,272	318	3,180	4
סה"כ ציבורי		1,479		2,358	626	5,899	

▪ במידה ויתווספו יח"ד כאמור בסעיף 11.1.4 לעיל, תותר הוספת שטחי שירות למגורים מעל לכניסה הקובעת בממוצע של 50 מ"ר ליח"ד.

7. קווי בנין: קווי הבניין למבנים בתחום התכנית יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. תותר הבלטות מרפסות מעבר לקוי הבניין עד 40%, תותר הקמת מרפסות עד לשטח של 20 מ"ר ליח"ד, בהתאם לחוק ולתקנות – בנוסף לשטחים המותרים ובתנאי שלא תתאפשר סגירת המרפסות.

8. גובה המבנים: גובה המבנים במתחם יהיה 20 עד 29 קומות כמסומן בתשריט ובנספח בינוי. בשני המבנים הראשונים שיוצא עבורם היתר, כאמור בסעיף 11.1.4, תותר הוספת קומות עפ"י התקנות ובכפוף לקבלת האישור המצרפי המפורט לעיל, ובכפוף להוראות אלה:

- א. הגובה המקסימאלי לא יעלה על 100 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים על הגג.
- ב. גובה מתקנים על הגג לא יעלה 10 מ'.

11.2. שטח פרטי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה הוא "שטח פרטי פתוח".

- א. בתחום השטח לא יבנו מבנים ולא יוקמו גדרות, למעט לצורך בטיחות מילוט ואוורור וזאת באישור מהנדס העיר והוועדה המקומית. השטח ישמש לציבור. תותר הקמת מתקני נופש ומשחק, ריהוט גן ומתקני הצללה וכד'.
- ב. מתחת לשפ"פ המהווה חלק מהמגרש שצמוד לו, תותר בניית מרתפים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- ג. גובה אדמת המילוי שמעל תקרות מרתפי החניה בשטח השפ"פ לא יפחת מ- 1.5 מ' בממוצע.
- ד. השפ"פ שבין בנין מס' 3 לבין בנין מס' 4 ישמש לרווחת דיירי הבניינים הכלולים בתכנית, תתאפשר סגירת השטח, גידורו והקמת בריכת שחייה לדיירי הפרויקט – ללא מתן זיקת הנאה לציבור, למעט ברצועה ברוחב של 5 מ' בצמוד למגרש מס' 3, שתשמש למעבר ציבורי להולכי רגל. ניתן יהיה להקים בריכת שחיה בשטח זה כולל שטחים נלווים (מלתחות, שירותים וכו') בתוך בנייני המגורים ובמרתף. למטרה זו **בלבד**, יתווספו על המפורט לעיל סך של 500 מ"ר שטחים עיקריים. מיקום סופי של הבריכה ייקבע בתכנית הפיתוח הסביבתי כאמור בסעיף 18(2) להלן. כללי הפעלת הבריכה והתנאים הנדרשים לכך, ייקבעו בעת הוצאת היתר הבניה ויהוו חלק ממנו.
- ה. שטח השפ"פ הגובל ברחוב יוספטל ישמש בחלקו להרחבת מעבר הולכי הרגל לאורך רחוב יוספטל לשביעת רצון מהנדס הועדה, לא תותר כניסה ישירה של כלי רכב מרחוב יוספטל אל מגרשי השפ"פ הגובלים.

11.3. שטח למבני ציבור:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום תחום כהה הוא "שטח למבני ציבור".

- א. התכליות המותרות יהיו עפ"י התכליות המותרות לבניה בשטח למבני ציבור עפ"י תכנית המתאר לבת ים – תכנית ב/2/א.
- ב. השטחים המותרים לבניה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 11.1.6 לעיל.
- ג. תותר הקמת מרתפים למטרות חניה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר הבניה.

11.4. שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא "שטח ציבורי פתוח".

- א. בשטח הציבורי הפתוח לא יותר כל בנוי מעל או מתחת לפני הקרקע, יותר פיתוח מתקני נופש ומשחק, ריהוט גן ומתקני הצללה.

12. נספח הבינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה והוא יחייב רק לעניין קווי הבניה, הגובה ושלבי הפיתוח.

- א. בתחום התכנית יקבעו 900 מקומות חניה סה"כ, כולל חניה לאורחים. תקן החניה יקבע ע"פ התקן התקף בעת הבקשה להיתר בניה.
- ב. סידור החנייה באזור המגורים יבוצע בתחום המגרש בהתאם להצעות משרד התחבורה לעדכון תקני חניה לשביעות רצון הועדה המקומית. חניות האורחים יופרדו מחניות דיירי הבניין.
- ג. כל החנייה במגרשים תהיה תת - קרקעית.
- ד. גובה קומות החניה נטו יוגבל ל - 3.0 מ' למעט אזורים בהם תתאפשר החניה ע"י כל התקן הנדסי רצוי כגון דו חניון, מעלונים או אחר.
- ה. הקמת חניון משותף למספר מגרשים סמוכים תותר ותותנה ברישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בין החניונים הסמוכים.
- ו. נספח התנועה הנו נספח מנחה והוא יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות למרתפי החניה. שינוי לא מהותי במקום הכניסות והיציאות, אשר יאושר ע"י אגף התנועה בעירייה, לא יהיה סטייה ניכרת מנספח התנועה.
- ז. תותר הקמה של עד 5 קומות חניה תת קרקעית.
- ח. רמת העיצוב והגמר בשטחי הלובי שבמרתפי החניה לא תפחת מזו של שטח הלובי שבקומת הקרקע.
- ט. ניתן להפחית את מספר הכניסות (והיציאות) למרתפי החניה בשטח התכנית עד ל - 4 . בתנאי אישור אגף התנועה בעיריית בת ים.

14. הפקעות:

השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם העירייה ללא תמורה בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה - 1965.

15. בניינים להריסה:

הבניינים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהיה הבטחת הריסתם, הריסתם בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.

16. ניהול ואחזקה:

השטחים הפרטיים הפתוחים וכן המרתפים והשטחים המשותפים בבנייני המגורים שבשטח התכנית, יופעלו על ידי חברה מנהלת אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, אחזקת המבנים, בטחון אזרחי ובטחון שוטף וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט.

17. חומרי גמר:

חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים והשטחים הציבוריים המשותפים, חיפויי הגגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר ובכפוף לאמור להלן.

גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של ציפוי קשיח (כגון: אבן, אלומיניום וכו'). לא יורשה גימור במערכת טיח חוץ מכל סוג שהוא. יותר גמר בטון צבוע בעמודים וקורות לאישור מהנדס העיר.

סוג הגימור הקשיח כפוף לאישור מהנדס העיר הפיתוח והעיצוב.

מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, החומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום, תהייה בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים או בהעדף

תקנים – בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכול במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבנייה.

המערכת תתאים לדרישות התקנים ליישום בקרבת הים.

בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה זרה ומאושרת, מלווה בחוות - דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.

כל האמור לעיל בסעיפים הקודמים נכון גם לגבי צנרת קבע המשולבת בבניין וכן לפרטי מעקות, פרגולות, סורגים, פרטי ריצוף, הגינות, החניות, הגדרות, המחיצות בגינות וכו'.

18. תנאי להוצאת היתר בניה:

- 1 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישורה ע"י הועדה המקומית של תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- 2 אישור תכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי, על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, שתכלול הנחיות לעמידות חומרי הגמר ופירוט הפיתוח של השטחים הציבוריים והמשותפים ואיכות ועמידות חומרי הגמר בשטחים אלה לרבות בחניונים, תוואי לשביל אופניים בציר יוספטל, הבטחת נטיעת עצים במדרכות בתחום התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל מתחם התכנית.
- 3 תנאי לקבלת היתר בניה לכל מבנה בתחום התכנית, יהיה הבטחת פיתוח השטחים הפתוחים, השטחים הציבוריים, הדרכים והמדרכות בתחום המתחם ובהיקפו. החלוקה למתחמי פיתוח מסומנת בתכנית שלבי הפיתוח שבנספח הבנוי.
- 4 תנאי לקבלת היתר בניה למגרשים המסומנים בתשריט כמגרשים 5 - 1 - 6, יהיה הבטחת פיתוח השצ"פ במגרש המסומן 9 ע"י ערבויות מתאימות שיקבעו ע"י מהנדס העיר. תנאי לקבלת היתר בניה למגרשים המסומנים בתשריט כמגרשים 2 ו 3 - יהיה הבטחת פיתוח השצ"פ במגרש המסומן 10 ע"י ערבויות מתאימות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 5 היתר בניה לכל אחד מהמבנים במתחם יכלול את שטחי השצ"פ הצמודים לו וכן חלק מהמדרכות והשצ"פים שיקבע מהנדס העיר.
- 6 השצ"פ שבחלק הדרומי של התכנית צריך להיות מבוצע לכל המאוחר לעת מתן היתרי בניה במגרשים 5,6 שמזרחית לרחוב החשמונאים.
- 7 הבטחת ביצוע הסדרי התנועה במתחם בהתאם לשלבי קבלת היתרי הבניה במתחם והביצוע בפועל של הבניה.
- 8 הגשת תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית הרלבנטית.

19. תנאי למתן טופס 4:

1. תנאי לקבלת טופס 4 לכל מבנה בתחום התכנית, יהיה ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים, השטחים הציבוריים, הדרכים והמדרכות בתחום המתחם לפיתוח ובהיקפו.
2. תנאי לקבלת טופס 4 למגרשים המסומנים בתשריט כמגרשים 5 - 1 - 6, יהיה ביצוע בפועל של החלק היחסי של המגרש בפיתוח השצ"פ במגרש המסומן 9. תנאי לקבלת טופס 4 למגרשים המסומנים בתשריט כמגרשים 2 - 1 - 3, יהיה ביצוע בפועל של החלק היחסי של המגרש בפיתוח השצ"פ במגרש המסומן 10.
3. תנאי לקבלת טופס 4 למגרש השלישי והאחרון, מהמגרשים המשיקים לרחוב יוספטל - יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ברחוב יוספטל.

4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הצגת אישורים המעידים על קליטת הפסולת באתר מוסדר ע"פ הכמות שהוערכה בהיתר הבניה.
5. תנאי לאכלוס המבנה האחרון שיוקם בתחום התכנית יהיה – הסדרת צומת "החשמונאים" "החרושת"

20. בטיחות טיסה:

תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. יש לתאם עם רשות התעופה האזרחית הקמת עגורנים ומנופים שגובהם 60 מ' מעל פני השטח ומעלה לקבלת הנחיות סימוני אזהרה.

21. רכבת קלה:

- א. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר, עפ"י תמ"מ 1/5, ואינו מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- ב. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת, כאמור.
- ג. לא תותר הנחת תשתית ברצועה המיועדת לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים ברחוב יוספטל יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- ה. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה, אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.
- ו. בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל יש להתאים את הפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הפיתוח לבין הרק"ל והרחוב.
- ז. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת נ.ת.ע. בטרם הוצאת היתר בניה.

22. הנחיות סביבתיות

טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

- א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,00 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון מיום 29.06.08.
- ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע העבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:

- א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהייה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלבנטיים למניעת מפגעים.
- ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970.
- ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

בנייה משמרת מים:

תנאי להיתר בניה יהיה:

- א. הכנה וביצוע של תכנית ניטור לבחינת השפעת אזור התעשייה על מי התהום בתחום התכנית.
- ב. אישור הצעת תכנית הניטור ע"י רשות המים.
- ג. הוראות בדבר שימור וניצול מי ניגר עילי יתווספו לתנאי ההיתר לאחר תיאום עם רשות המים.

תנאי להיתר בניה יהיה:

א. אישור נספח ביוב ע"י משרד הבריאות.

ב. במידה והבאר תופעל מחדש, טרם הוצאת היתרי בנייה, יידרש אישור משרד הבריאות בגין מגבלות בניה בתחום רדיוס מגן.

גזי קרקע:

תנאי להיתר בניה יהיה:

א. עריכת סקר היסטורי וסקר גז קרקע עפ"י הנחית המשרד להגנת הסביבה.

ב. תכנון וביצוע סקר גז קרקע בהנחיית ובדיקת המשרד להגנת הסביבה.

ג. ממצאי הסקר יוטמעו בהיתר הבניה.

עצים בוגרים:

תנאי להיתר בניה יהיה:

א. הגנה על העצים הבוגרים בשלב הביצוע לרבות שורשים ונוף.

ב. העתקה ככל האפשר בתחומי התכנית כולל שורשים ונוף.

ג. כפיצוי, יינטעו עצים בוגרים (מצלים) עפ"י המלצת מהנדס העיר.

ד. תנאים להוצאת רישיון כריתה:

1. הגשת תכנית נטיעות להשוואה מול ערך חלופי.

2. יישום ערך חלופי, ערבות והתחייבות עירונית.

3. יש להעביר לפקיד היערות מפרט להגנת העצים המיועדים לשימור בתחום הבינוי.

טיפול במטרדים:

תנאי להיתר בניה יהיה: אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא האמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה, כפוף לכל דין.

23. תנאים לתוקפה של תכנית

אישור התכנית למתן תוקף לא יאפשר בניה בתחום שטח התכנית אלא לאחר יתקיים התנאים הבאים:

א. תוגש בקשה להיתר בתחום המגרש חתומה בידי כל בעלי הנכס.

ב. יוגש לוועדה כתב שיפוי חתום ע"י מבקש ההיתר לפי הנוסח שיאושר ע"י היועץ המשפטי לוועדה המקומית.

24. יחס לתוכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות החלות על המקרקעין. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין הוראות התכניות הנ"ל יכריעו הוראות תכנית זו.

25. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את ההוצאות הנדרשות להכנת התכנית כחוק, לפי היקף זכויות הבניה היחסי של המגרש ביחס לסה"כ המגרשים בתוכנית.

26. מימוש התכנית

זכויות מתכלות:

במידה ובתקופה של 3 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקע תוקפה של תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית הראשית, אלה אם הוארך המועד עפ"י החלטת הועדה המחוזית, לבקשת הועדה המקומית.

מימוש התכנית:

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

מאושרת

יוזמי התכנית:

בעלי הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 427/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 31.10.10 לאחר את התכנית.
 מנהל משרד התכנון 17.08
 גילה אורון

מנהל משרד התכנון יו"ר הועדה המחוזית
 11.09.11

עורך התכנית:

יהושע צימרוט
 א ד ר י ב ל
 רב האי נאון 9, ת"א-יפו 68132
 טל. 03-5181030 פקס. 03-6836446

ועדה מקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 בת-ים

שם התכנית: 427/2 "האחזקה"
 צבועה מחוז גז-אלון - המשטרה
 חמלצה ביישוב מס' 20041603

ביום 2.3.04
 ליון ועדה
 מזכיר מזכיר
 יו"ר יו"ר

ועדה מחוזית:

