

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/479

מתחם בלפור יצחק שדה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המוקדמת לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: ג' 479/א-אחס גלבור 200703' חומלצה בישיבה מס' 20081642 ביום 27.8.08 לדיון בעדה המחוזית. 22.10.08</p> <p><i>מזכיר</i></p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' בי/479</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.8.11 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

מאשרת**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המציעה בינוי של מגדל מגורים בגובה של עד 34 קומות מעל קומת כניסה בתנאי שהמבנה יהיה מבנה מדורג לכיוון החזית המערבית, הכולל 120 יח"ד על שטח של כ- 3.0 דונמים בפינת הרחובות יצחק שדה מדרום ובלפור ממערב.

במקום קיים מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל 24 יח"ד. השטח במצבו הנוכחי, מתאפיין בבנייה ברמת תחזוקה ירודה ואינו ממצה את האפשרויות הגלומות בו, הן ליצירת מלאי דיור והן ליצירת דופן עירונית לצד רחוב בלפור המתאפיין כעורק מסחרי.

התכנית תהווה מנוף להתחדשות עירונית של הסביבה על ידי שיפור החזות, ויצירת מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודרניות. בכך היא תתרום רבות לעיר מבחינה אורבאנית וסביבתית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם בלפור יצחק שדה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בי/479	מספר התוכנית	
2.943 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
9.1.2011	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 לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה לתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

מאוסרת**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בת-ים

קואורדינטה X (657,660)
 קואורדינטה Y (175,790)

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות יצחק שדה מדרום ורחוב בלפור ממערב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בת-ים

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

נפה תל אביב

יישוב בת-ים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה לא רלוונטי

רחוב בלפור 165 פינת יצחק שדה 25, בת-ים.

מספר בית 165

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7137	מוסדר	חלק מהגוש	165, 175	

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית למאושרת

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.07.1971	י.פ. 1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/2א
04.01.1968	י.פ. 1424	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/29א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/29א
11.12.1975	י.פ. 2173	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/215 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/215
15.09.1985	י.פ. 3248	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/328.	כפיפות	בי/328
01.03.1998	י.פ. 3528	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/339
03.07.1997	י.פ. 4540	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/377. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/377.	כפיפות	בי/377
01.03.2001	י.פ. 4967	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/403.	כפיפות	בי/403
16.11.2003	י.פ. 5237	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/1/403. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/1/403.	כפיפות	בי/1/403
31.12.2000	י.פ. 4947	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/430.	כפיפות	בי/430
05.02.2006	י.פ. 5490	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430א. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/430א.	כפיפות	בי/430א
15.04.2010	י.פ. 6077	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ 5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"מ 5.	כפיפות	תמ"מ 5
25.05.1997	י.פ. 4525	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 2/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 2/4.	כפיפות	תמ"מ 2/4
16.08.2007	י.פ. 5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 4/ב/34. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 4/ב/34.	כפיפות	תמ"מ 4/ב/34
13.1.2011	י.פ. 6187	על תכנית זו תחולנה הוראות בי/מק/497. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/מק/497.	כפיפות	בי/מק/497

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יהודה פיגין אדריכלים	9.1.2012	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
		יהודה פיגין אדריכלים	9.1.2012	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		יהודה פיגין אדריכלים	9.1.2012	1	-	1:250	מנחה, למעט גובה בניין, קווי בניין ותאי השטח	נספח בניין
		לנדויז בע"מ	9.1.2012	1	---	1:250	מנחה, למעט כניסות וציאות, קווי בניין ותאי השטח	נספח תנועה
		תופ סביבה ואקוסטיקה. אלדד שרוני - הנדסה סביבתית.	9.1.2012	-	--	1:250	מנחה	דו"ח סביבתי לעניין השפעות מיקרו אקלימיות
		גיל רוזנברג אגרונום	9.1.2012	1		1:250	מנחה	נספח עצים בוגרים מנחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית		סטרומה 1, בת-ים	5556020		5556089	
	דירי הבית המשותף ע"י מיופה כח ע"י דרור בולקינד.			עיריית בת ים		רטשילד 45 ראשון לציון - 75226	9501020		9501142	

1.8.2 יזם כפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ			משרד אולפניר בולקינד ושות'		סוקולוב 16 בת ים	5069343		6596946	b_kfir@netvision.net.il
	חברת בקר ב.ג. חברה לבנין בע"מ					סוקולוב 16 בת ים		050-733228		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	
	עיריית בת ים				סטרומה 1 בת ים	03 - 5556020		03 - 5556089		
	דירי הבית המשותף ע"י מיופה כח ע"י דרור בולקינד.		משרד אולפניר בולקינד ושות'		רטשילד 45 ראשון לציון - 75226	9501020		9501142		

מאושרת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	מיגין אדריכלים בע"מ יהודה פיגין	8517732	07199		מעלה הצופים 19 רמת גן	6738478		6738476	feigin@feiginarch.co.il	
מודד	מזור מדידות בע"מ אביגור מזור	50923127	552		רטשילד 103 ראשליץ	9654095		9673507	mazor@mazor-sur.co.il	
מתכנ תנועה	לנדוי בע"מ אלי גיאן	012106738	35830		לינקולן 9 תל אביב	5615155		5617659	landuse@isdn.net.il	
יועץ סביבתי לעניין	ת"יפ סביבה	5060188-9			ההסתדרות 10 ירושלים	02-6252514		02-6234485	topsviva@gmail.com	
מיקרו אקלים	ד"ר אסנת ארון	51259547			א.ת. דרום נתניה	09-8854291		09-8854576	esharony@netvision.net.il	
יועץ סביבתי לעניין	אלדד שרוני	22412258			הגליל 36 אור יהודה	054-7889950		072-2766519	gillucky@smile.net.il	

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 "בלפור יצחק שדה" וזאת ע"י:

- א. מתן אפשרות לפינוי של 24 יח"ד הקיימות במבנה אחד, ובנייה מחדש של 120 יח"ד במגדל מגורים חדש.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ג', שטח לבניין ציבור ושטח פתוח לציבור לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית ושטח פתוח לציבור.
- ג. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
- ד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית, כתנאי למתן היתר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. קביעת הוראות בנייה:

1. 12,650 מ"ר שטח עיקרי למגורים, הכוללים 150 מ"ר למסחר בקומת הקרקע לשימוש בית קפה/מסעדה שימוקם לכיוון רחוב בלפור או רחוב יצחק שדה.
 2. יתווספו 1,800 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד, 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. שטחי שירות מעל מפלס הכניסה לבנין יהיו עד 45% מהשטח העיקרי.
 4. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 120 יח"ד. שטח עיקרי ליח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 5. גובה בניין: גובה הבניין מעל מפלס הים לא יעלה על 127.5, כולל מתקנים טכניים על הגג.
 6. זכויות הבניה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
- ב. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בגבול המזרחי של המגרש ברוחב מינימאלי של 5.0 מטר.
 - ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
 - ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כתנאי למתן היתר בניה.
 - ה. קביעת הנחיות סביבתיות.
 - ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.943

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך הזכויות יהיה : 1,800 מ"ר למרפסות.		14,450	+	2,090	מ"ר	מגורים
		120	+	24	מס' יחיד	
		150	+		מ"ר	מסחר
		0	-	173	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
100	100	100	מגורים ד'
		300,200	שטח ציבורי פתוח

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	מ"ר	יעוד
-	-	1,323	אזור מגורים ג'
55	1,620	1,447	שטח ציבורי פתוח
-	-	173	שטח לבנייני ציבור
45	1,323	-	אזור מגורים ד'
100	2,943	2,943	סה"כ

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח מפלס לפני הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת					שטחי בניה (מ"ר)	שטח עיקרי
				4	מספר קומות: 34 מעל קבניסה+ קומת גג ותורים טכניים (6)	127.5 (מעל פני הים) (3)	70	92	2.051%	27,162.50	7,000	0	5,692.5 (2)	14,450 (5) (1)	1,323	100	מגורים ד'
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	677	200	שטח ציבורי פתוח
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	943	300	

מאושרת

1. שטחי הבנייה העיקריים כוללים: 1,800 מ"ר למרפסות בלבד + 150 מ"ר למסחר.
2. שטח שרות למגורים מעל לכניסה הקובעת יהיה: עד 45% מהשטח העיקרי.
3. גובה הבניין כולל מתקנים טכניים על הגג.
4. במידה ותבנה קומת המרתף הציבורית, יתווספו שטחי שירות בהתאם והדבר לא ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.
5. זכויות הבנייה בתכנית זו ממוצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכנית שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
6. יתאפשר מבנה בגובה של עד 35 קומות בתנאי שהמבנה יהיה מבנה מדורג לכיוון החזית המערבית.

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, וכן תאום חזות והבניין עם הבניינים הסמוכים ומרכיבי המרחב האורבאני במתחם גן העיר.
 - 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 מדורם ורחוב בלפור ממערב לרבות נטיעת שדרה כפולה לאורך.
 2. הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים ההולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמגובלים בניידות.
 3. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה בשטחים הפתוחים.
2. הגשת תכנון מפורט של החניון ה-תת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
3. הריסת הבניינים המסומנים להריסה.
4. אבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
7. אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 6.5 להלן
8. הבטחת ביצוע בניית גני ילדים חדשים בשטח בנוי שלא יפחת משטח הגנים המיועדים להריסה בתכנית ובהתאם למפורט בסעיף 6.2(3) שלהלן.
9. חתימה על הסכם בין מגיש ההיתר לנציגות בעלי הדירות בבניינים בגוש 7138 חלקות 261, 262, רח' יצחק שדה 1, 3, 5, 7 בהתאמה ובעלי הדירות בבניין בגוש 7137 חלקה 144 רח' בר אילן 55, אשר נפגעים בגין תכנית זו:
 - א. הבטחת קיומו של פתרון ליעול מערכת אנרגיית השמש בגנות המבנים אשר צפויים לקבל תוספת הצללה משמעותית בחורף, כפי שייקבע ע"י הוועדה המקומית ולאחר קבלת חוות הדעת של היחידה הסביבתית בעיריית בת ים.
 - ב. הוועדה המקומית תהייה רשאית לפטור את מגיש התכנית מחובת חתימה על הסכם, במידה והחתימה סורבה ע"י דיירי הבניינים.
10.
 - א. הגנה על העצים הבוגרים בשלב הביצוע לרבות שורשים ונוף
 - ב. ככל שידרש לעקור עצים בוגרים, תבוצע ככל האפשר העתקה שלהם בתחומי התכנית כולל שורשים ונוף.
 - ג. קבלת רישיונות לכריתה והעתקה.

6.2 הוראות בינוי

1. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 120 יח"ד ושטח יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
2. השטח הממוצע למרפסות לא יפחת מ- 15 מ"ר ושטח מרפסת מינימאלי יהיה 10 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות.
3. מבנה גני הילדים החלופיים ייבנו בשטח המיועד למבנה ציבור ובמרחק שאינו עולה על 300 מטר ממיקום גני הילדים הקיים. ניתן יהיה לבנות את הגנים החלופיים באחד או יותר מהמגרשים הבאים:
 - חלקות 71, 159 בגוש 7120.
 - חלקות 203, 295, 296, 360 בגוש 7154.
 - חלקות 164 בגוש 7137.
 - חלקות 272, 273, 261 בגוש 7133.
 - או במגרשים אחרים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם לצרכים העירוניים בעת מתן היתר הבניה.
4. המבנה יתוכנן ויבוצע ע"פ ת"י מס' 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים).
5. המבנה יתוכנן כך שיעמוד בדרגה 2 של תקן ישראלי 5282 - דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה.
6. יתאפשר מבנה בגובה של עד 35 קומות בתנאי שהמבנה יהיה מבנה מדורג לכיוון החזית המערבית. ובכל מקרה גובה הבניין לא יעלה על 127.5 מ' מעל מפלס הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
7. לא תותר בניה בכל תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי הרגל.

מאושרת

8. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט קווי בניין וגובה אבסולוטי.

6.3 תנאים לאכלוס

1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תוכנית העיצוב האדריכלי והנופי 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) ות"י מס' 5282 דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה.
4. ביצוע בפועל של בניית גני ילדים חלופיים.
5. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע העתקה ו/או ייעול קולטי השמש לדירות הצפויות לקבל תוספת הצללה משמעותית בחורף, אשר ניתנו הסכמתן לעירייה.

6.4 חניה

1. החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה תפעולית.
2. תותר חניה בתכנית תת קרקעית של עד 100% מתחת לתא שטח 100. במידה ותקן חניה יוקטן טרם הוצאת היתר, תכסית החניה התת קרקעית (מרתפים) תצומצם באופן יחסי בהתאם.
3. לא תותר חניה ו/או מעבר לחניות מתחת לשצ"פים בתאי שטח 200 ו-300 בתחום התכנית לטובת מבנה המגורים.
4. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.
5. תותר הקמת חניון ציבורי מתחת לתא שטח 200 ככל שייבנה, ותובטח זיקת הנאה מהחניון הפרטי בתא שטח 100 לחניון הציבורי בתא שטח 200.

6.5 איחוד וחלוקה ורישום

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. שטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו, ירשמו על שם הרשות המקומית מכוחה של תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק שתאושר לאחר אישורה של תכנית זו ובהתאמה אליה.

6.6 זיקת הנאה לציבור

1. תקבע זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 100 ברוחב מינימאלי של 5.0 מטר.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

6.7 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, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
- ג. בניה משמרת מים:
 1. בתחום השצ"פ תובטח בין השאר קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.
 2. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.

3. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדיר לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
5. 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.
6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
7. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח שגובל בתוכנית ממזרח.
8. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
7. השפעת הבניין על משטר הרוחות מסביבו:
 1. תנאי להיתר בניה 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, בשצ"פים הצמודים לבניין ממזרח ומערב, ולאורך רחוב יצחק שדה מדרום ורחוב בלפור ממערב.
 - 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 המתחם וגם לכיוון רחוב בלפור ממערב.
 - ה. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר
 1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבנין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים התקנות למניעת מפגעים.
 2. פסולת בנין תפונה לאתר מאוסר 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.

6.8 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 ליחיד לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי. ומס' יחידות הדיור לא יעלה על 120 יחיד, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.9 זכויות מתכלות

אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תוכנית זו, ויחולו הוראות התוכנית הראשית, אלא אם תאריך הועדה המחוזית לבקשת הועדה המקומית מועד זה.

6.10 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.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית: זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

			שם: חתימה: אג'ס'ג אס'אס	מגיש התוכנית
תאריך:	מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:	מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
11.1.12	12		צ'לגין אדריכלים (1995) בע"מ מעלה הצופים 19 ר"ג טל: 6738478 מס' רשיון אדריכל פייגין יהודה 7199	תאגיד:
תאריך:	מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
תאריך: ח.פ. 514826871	מספר תאגיד: 2003 בע"מ	31/01/12	דרור יוסף בולקינד עורך-דין מ.ר. 16311	תאגיד:
תאריך:	מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' יהודה פייגין (שם), מס' תעודת זהות 8517732, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ב/ 479 ששמה מתחם בלפור יצחק שדה בת ים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 7199.
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 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.

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ
מעלה הצופים 19 ד"ג טל: 6738478
מס' רשיון אדריכל פייגין יהודה 7199

חתימת המצהיר

מאושרת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה - אלי גיאן ,
מס' תעודת זהות 012106738,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ב/479 ששמה מתחם בלפור יצחק שדה (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יועץ תנועה ויש בידי תעודה מטעם כשרת הרווחה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35830 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

לנדיוז

תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ
טל. 03-525155/6

חתימת המצהיר

מאושרת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה – דר' אסנת ארנון - תו"פ סביבה

מס' תעודת זהות 50601889,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' בי/479 ששמה מתחם בלפור יצחק שדה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יועץ סביבתי לעניין מיקרו אקלים ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

חתימת המצהיר _____

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

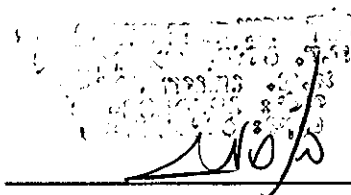
אני החתום מטה – אלדד שרוני

מס' תעודת זהות 51259547,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' בי/479 ששמה מתחם בלפור יצחק שדה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יועץ סביבתי לעניין מטרדי רוח ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום א"ר הסג'ים שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים א' 82' ח'ח בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה – גיל רוזנברג

מס' תעודת זהות 24412258,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ב/479 ששמה מתחם בלפור יצחק שדה (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אגרונום ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה (שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):

3. אני מומחה בתחום הגנה ורישוי שלא חלה לגביו חובת רישוי. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הגנה ורישוי 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.

רוזנברג איכות חיים בע"מ
אגרונום גיל רוזנברג

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	

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 שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית

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

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

מבא"ת 2006

תכנית מס' ב/479