

1
כפול

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/466

שם תוכנית: מתחם קולנוע סביון

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="233 1059 746 1417" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: בי/466</p> <p>מתחם: קולנוע סביון</p> <p>הומלצה במשיבה מס': 2009.170.1</p> <p>ביום: 3.2.2009</p> <p>לדיון בוועדה המחוזית: אמית מרק</p> <p>מזכיר:  X</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="252 1564 686 1848" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' בי/466</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום: 02/01/2012 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אהרון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
---	--

מאושרת

21X14777

1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

21X14777

דברי הסבר לתוכנית

המדובר בתכנית התחדשות עירונית המציעה הקמת מבנה עם עירוב שימושים - מגורים ומשרדים מעל קומה מסחרית, במתחם קולנוע סביון.

המתחם משתרע על שטח בן כ- 2.5 דונם, הגובל בשדרות העצמאות.

כיום קיים במגרש שריד מבנה ששימש את בית הקולנוע "סביון" בייעוד "מגרש מיוחד". מורשת בית הקולנוע "קולנוע סביון" מגלמת ערכי שימור תרבותיים של העיר, ערכים אדריכליים וסימבולים אשר יבוטאו בשימור חזית בית הקולנוע המקורית הקיימת בשטח עד היום ובהקצאת שטחים ציבוריים.

על אף מיקומו המרכזי, השטח במצבו הנוכחי ריק, ברובו משמש כמגרש חניה ואינו ממצה את האפשרויות הגלומות בו. תחת זאת, התכנית מייצרת הזדמנות ליצירת דופן עירונית וצפיפות דיור ההולמות את רחוב העצמאות שהינו עורק מסחרי ראשי בסביבה עירונית פעילה המשלבת מגורים עם אזורי בילוי ומסחר.

התכנית מציעה לבנות מגדל מגורים ומשרדים בן 25 קומות הכולל 100 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר, מעל קומות משרדים ומסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם קולנוע סביון
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	בי/466
1.2 שטח התוכנית		2.517 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	3
	תאריך עדכון המהדורה	05.08.2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלבנטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

מאשרת

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
		קואורדינטה X	659/600
		קואורדינטה Y	176/425
	1.5.2 תיאור מקום	מגרש הנמצא בין שד' העצמאות ובין רח' ברדיצ'ב בבת-ים	
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בת ים
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות תל-אביב
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	בת ים שד' העצמאות.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7147	מוסדר	חלק מהגוש	161,162,163,143	-

הכל 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 כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

מאשרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

מספר מאשרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בי/2א	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1738	15.07.1971
בי/153	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/153 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1778	18.11.1971
בי/328ב	• כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328ב. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' בי/328ב.	4197	03.03.1994
בי/339	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3528	01.03.1988
בי/403	• כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' בי/403.	4967	01.03.2001
בי/430	• כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' בי/430.	4947	31.12.2000
בי/430א	• כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430א. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' בי/430א.	5490	05.02.2006
תמ"מ/1/5	• כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ/1/5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' תמ"מ/1/5.	5358	25.12.2003
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 4/ב/34. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' תמ"א 4/ב/34.	5704	16.08.2007

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר. אילן פיבוק, אילן פיבוק אדרכלים בע"מ	05.08.2012	-	26	-	מחייב	הוראות התכנית
		אדר. אילן פיבוק, אילן פיבוק אדרכלים בע"מ	05.08.2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט
		אדר. אילן פיבוק, אילן פיבוק אדרכלים בע"מ	06.05.2011	1	-	1:250	מנחה (למעט קווי הבניין, מס' קומות וגובהו האבסולוטי)	נספח בינוי
		אינג' עמוס אבינר, הנדסת תחבורה - תכנון וייעוץ	09.06.2001	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה
		הונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי, ניחול פרויקטים וייעוץ	אפריל 2011	-	-	-	רקע	נספח הצללות
		אדר. אילן פיבוק, אילן פיבוק אדרכלים בע"מ	מאי 2012	-	-	-	מחייב	נספח שימור

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (א')	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5160417		03-5172020	נחלת בנימין 38, תל-אביב	תאגיד	רשות מקומית		69410645		
		03-5556089		03-5556020	רח' נורדאו 17, בת ים		עיריית בת ים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5160417		03-5172020	נחלת בנימין 38, תל-אביב		רשות מקומית	69410645				
	03-5556089		03-5556020	רח' נורדאו 17, בת ים		עיריית בת ים					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
mail@pivko.com	03-6817612	-	03-6812027	רח' המגדלור 13, יפו 68036			32117	ח.פ. 514360015	אילן פיבוק, אילן פיבוק	אדריכל	עורך ראשי
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507	-	03-9654095	רח' רוטשילד 102, ראשלי"צ			552	050923127	אביגדור מזור, מזור מדידות	מו"ד	מו"ד
amos@ofec-eng.co.il	03-7706001	-	03-7706000	החרש 8, הוד השרון			28440	51684033	עמוס אבינר, הנדסת תחבורה	מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תנועה
Turkronit@gm ail.com	0775288085	-	0775288085	הדגן 3, גבעת עדה 37808			-		רונית טורק	M.sc	יועץ סביבה

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 קולנוע סביון, בשדרות העצמאות וזאת ע"י:

- מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים בהתאם להוראות שימור וביצוע, ובניה מחדש של בניין מגורים בן 25 קומות משולב עם משרדים ומסחר הכולל 100 יח"ד.
- שינוי ייעוד מאזור "מגרש מיוחד" לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת זכויות בניה והוראות בנייה.
- קביעת הוראות לתיעוד ושימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת אזור למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת זכויות בניה:
 - 8,000 מ"ר שטח עיקרי למגורים.
 - 2,700 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים.
 - 1,600 מ"ר שטחים עיקריים למסחר הכוללים 800 מ"ר עבור בריכת שחייה ומועדון כושר. בריכת השחייה ומועדון הכושר יהיו לשימוש דיירי הבניין וגם לכלל הציבור.
 - 300 מ"ר שטחי ציבור.
 - יתוספו 1,200 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד, שטח המרפסת לא יפחת מ- 12 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - מס' יח"ד יהיה 100 יח"ד, שטח ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר. דירות ששטחן יהיה 60 מ"ר ומטה תהיה חובת הקמת ממ"ק, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - גובה בניין: גובה הבניין מעל פני הים לא יעלה על 113.4 מ', כולל מתקנים טכניים על הגג, גובהו האבסולוטי 101.40 מ', סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות שימור לתיעוד ושימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.517
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך הזכויות יהיה: 1,200 מ"ר למרפסות.		9,200	+	0	מ"ר	מגורים
		100	+	0	מס' יח"ד	
		2,700	+	0	מ"ר	תעסוקה
מתוך הזכויות יהיה: 800 מ"ר עבור בריכת שחייה ומועדון כושר.		1,600	+	769.3	מ"ר	מסחר
		300		0	מ"ר	שטחי ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
שטח	שימור, שחזור ושיקום	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל	מ"ר	מגורים ותעסוקה
	001	002,003	001	שכיל
			005,003	דרך מאושרת
			004	שצ"פ

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	מגרש מיוחד
62.89	1583	62.89	1583	מגרש מיוחד
9.85	367	27.25	686	דרך מאושרת
9.85	248	9.85	248	שכיל
12.67	319			שצ"פ
100	2517	100	2517	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה</p>	
<p>4.1.1 שימושים</p>	
<p>א.</p> <p>מגורים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דירות מגורים בלבד. 2. שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות בריכת שחייה ומועדון דיירים ואו חדר כושר. 3. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. 4. מתקנים טכניים והנדסיים. 	
<p>ב.</p> <p>מסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים נקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית בתיים. 2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. 	
<p>ג.</p> <p>תעסוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים מכל הסוגים כולל שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי ומשרדי דואר. 2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. 	
<p>ד.</p> <p>שטחי ציבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים לטובת הציבור לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, למעט השימושים הבאים: בתי מטבחיים, בתי חולים, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקנים להספקת מים, תחנות משטרה וליבוני אש. 	
<p>4.1.2 הוראות</p>	
<p>א.</p> <p>הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח ממוצע ליחיד יהיה 80 מ"ר. 2. דירות ששטחן יהיה 60 מ"ר ומטה תהיה חובת הקמת ממ"ק. 3. השטחים המשותפים יירשמו ע"ש כל בעלי הזכויות במקרקעין. 4. בריכת השחייה ומועדון הכושר יהיו לשימוש דיירי הבניין וגם לכלל הציבור. 5. תכסית מרבית תהיה עד 85% משטח המגרש. 6. לא תותר המרת שטחים בין היעודים השונים ולא יותר עירוב שימושי מגורים ותעסוקה באותה קומה. 7. מסי קומות: קומת מסחר גבוהה, 25 קומות של משרדים ומגורים, גובה קומה טיפוסית למשרדים ולמגורים יהיה עד 4.5 מטר ברטון, כל בניו רצפות בקומה כפולה /"גלריה" יחשב כשטח עיקרי וייגור מסך העיקריים בתכנית. 8. חומרי גמר: גימור המבנים יהיה מחומרים קשיחים העמידים לכל תנאי מזג האוויר ואסטטיים למראה. 9. גידור המגרשים: במידה ויוחלט על גידור המגרשים יהיה הגדר מחומרים עמידים לכל תנאי מזג האוויר ואסטטיים למראה. 10. יידרש טיפול אסטטי ועיצוב מראה הגנות כחזית חמישית במקומות בהם הגנות נצפים מהאזורים הסמוכים. 	

<p>11. מתקני תשתיות: אוטות, קולטי שמש, דודים וכי"ב, יוסתרו במסגרת פתרון תכנוני הולם. 12. הבינוי יכלול את שימור חזית המבנה הקיים וכלל עבודות ההריסה, הפרוק והבינוי יעשו בהתאם לנספח השימור לתכנית. 13. במסגרת פעולות השימור יאוזכר בית הקולנוע בחלל המבואה לבניין. 14. שטחי התעסוקה ירוכזו כחטיבה אחת ובקומות רציפות.</p>		
<p>1. תכנון החזית המסחרית וקווי הבינוי יהיו בהתאמה לאורך שדרות העצמאות ויהיו המשכיות לאלמנט היצוב הקיים ברחוב.</p>	<p>מסחר:</p>	<p>ב.</p>
<p>1. השטח לטובת הציבור יהיה בחטיבה אחת ובאחת משתי הקומות הראשונות.</p>	<p>שטחי ציבור:</p>	<p>ג.</p>
<p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור לאורך שדרות העצמאות ברוחב של 5.0 מטר.</p>	<p>זיקת הנאה לציבור:</p>	<p>ד.</p>
<p>1. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות מסחר ותעסוקה לחניות המגורים. 2. תותר הצמדת חניות ליחידות הדיר בלבד. 3. חניות אורחים תרשמה כרכוש משותף ותנוהלה ע"י הנהלת הבית המשותף. 4. מתקני חניה לאופניים יותקנו במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. 5. יוקצו 20 מקומות חניה מרוכזות לציבור, כשטח רצפות לצרכי ציבור לחניה לתושבי האזור. מנגנון ההקצאה ואו ההשכרה ייקבע ע"י הועדה המקומית. 6. חניות פריקה וטעינה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה.</p>	<p>חניה:</p>	<p>ה.</p>
<p>שימושים: 1. חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מחסנים למסחר, מתקנים טכניים, הנדסיים וכל שימוש נוסף לפי תוכנית ב/403 – מרתפים וקומות מפולשות. 2. המחסנים הצמודים למגורים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה לפי העניין.</p>	<p>מרתפים:</p>	<p>ו.</p>

	דרך מאוסרת	4.2
	שימושים	4.2.1
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.	.א.
	הוראות	4.2.2
	הוראות פיתוח	.א.
	בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע פיתוח נופי, גינון ונסיעות, ריהוט רחוב, מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיו"ב, ע"פ הנחיות מהנדס העיר.	
	בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.	.ב.

	שביל	4.3
	שימושים	4.3.1
	מעבר להולכי רגל	.א.
	הוראות	4.3.2
	בשביל תאסר כל בניה שהיא למעט חניה תת קרקעית.	.א.

	שטח ציבורי פתוח	4.4
	שימושים	4.4.1
	בהתאם לשימושים המותרים בהוראות תכנית מאוסרת ב/466, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2.2	.א.
	הוראות	4.4.2
	לא תותר חניה בשצ"פ.	.א.
	לא תותר הקמת מבנים.	.ב.
	פיתוח השצ"פ יהיה נמוך ב- 10 ס"מ מהסביבה הקרובה.	.ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י-ציד-י-שטאלי	קווי בנין (מטר) (4)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונוס (יחיד נטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטחי בניה סה"כ	גודל מנרש/ מנרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לקניסה	עיקרי שטח						עיקרי שטח						
4	0	0	6	113.4 (3)	-	-	100			4,155	(1) 9,200	001	1583	001	מגורים (5) מגורים, מסחר (תעסוקה) (4) מסחר שטחי ציבור (7)	
										2,785	2,700					
										(8)2,260	(2) 1,600					
											300					
												1,488	248	002	שכיל	

- הערות:
1. שטחי הבניה העיקריים כוללים: 1,200 מ"ר תוספת למרפסות בלבד.
 2. מתוך סה"כ השטחים למסחר יוקצו 800 מ"ר לבריכת שחייה ומעדון כושר.
 3. גובה הבניין, יהיה 101.40 מ' אבסולוטי מעל פני הים כולל המתקנים הטכניים על הגג, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 4. לא יותר ערוב שימושי מגורים ותעסוקה באותה קומה.
 5. הגובה המירבי של קומה יהיה 4.5 מ' ברוטו.
 6. שטחי התעסוקה ירוכזו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 7. שטחי הציבור יהיו בחטיבה אחת, באחת משתי הקומות הראשונות.
 8. לא תותר הקמת גלריות ויציעים בשטחי השרות המוקצים בתכנית, כל בינוי רציפות בקומה כפולה/גלריה" יחשב כשטח עיקרי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בניה :

1. יוצא היתר בניה אחד משולב למלא הזכויות למגורים, למסחר ולמשרדים.
2. 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.
 - ב. פתוח סביבתי לכל שטח התוכנית שיכלול בין היתר - פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומת הקרקע המסחרית של הבניין המתוכנן, פיתוח המדרכות לאורך שדרות העצמאות ממזרח ורחוב ברדיצ'ב ממערב.
3. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
4. הריסת המבנים המסומנים להריסה ע"פ הוראות השימור ונספח השימור לתכנית זו.
5. אבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור כלשכת רשם המקרקעין ורישום הקרקע ביעוד שצ"פ ע"ש הרשות המקומית.
6. תיאום הבקשה להיתר עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
7. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות – טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.
8. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
9. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
10. חתימה על הסכם בין מגיש ההיתר לנציגות בעלי הדירות בבניין בגוש 7147 חלקה 119 רחוב אבא ברדיצ'ב 5 ובעלי הדירות בבניין בגוש 7147 חלקה 117 רחוב העצמאות 77 אשר נפגעים בגין תכנית זו :
 - א. להתאמת הבידוד התרמי של החזיתות הדרומיות של המבנים (חלונות וטיח) להוראות המפורטות בת"י 5282.
 - ב. הוועדה המקומית תהייה רשאית לפטור את מגיש התכנית מחובת חתימה על הסכם, במידה והחתימה סורבה ע"י דיירי הבניינים.
11. חתימה על הסכם בין מגיש ההיתר לנציגות בעלי הדירות בבניינים בגוש 7147 חלקות 119,121,151,120 רחוב אבא ברדיצ'ב 1,2,3,4,5 בהתאמה ובעלי הדירות בבניין בגוש 7147 חלקה 119 רחוב העצמאות 77 ובעלי הדירות בבניין בגוש 7147 חלקה 150 רחוב הראשונים 15 ובעלי הדירות בבניין בגוש 7147 חלקה 151 רחוב שמחה הולצברג 34, 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.
12. עריכת תיק תיעוד מלא לכל מבנה בית הקולנוע באישור יועץ השימור לוועדה המקומית .
13. מינוי אדריכל שימור מלווה לפרויקט שיהיה אחראי על ליווי עבודות הפירוק של הקיר המיועד לשימור והרכבתו.

6.2 הוראות בינוי :

1. מספר יחידות הדירור לא יעלה על 100 ושטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 80 מ"ר, דירות ששטחן יהיה 60 מ"ר ומטה תהיה חובת הקמת ממ"ק.
2. שטח מרפסת לא יפחת מ- 12 מ"ר ולא תותר סגירת המרפסות.
3. המבנה יתוכנן ויבוצע ע"פ ת"י 5281 – בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) .
4. גובה קומות : גובה קומה למשרדים ולמגורים יהיה עד 4.5 מטר ברוטו.
5. לא תותר המרת שטחים ממסחר ומשרדים למגורים ולא יותר עירוב שימושי מגורים ותעסוקה באותה קומה, שטחי התעסוקה ירוכזו כחטיבה אחת ובקומות רציפות וסטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.
6. זכויות הבניה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש ע"פ תוכניות שקבלו תוקף

- ערב אישורה של תכנית זו.
7. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט קווי בנין, מספר הקומות וגובהו האבסולוטי.
 8. כלל העבודות ההריסה, הפרוק והבינוי יעשו בהתאם להוראות השימור לתכנית.
 9. חזית המגדל תיסוג 2 מ' מהחזית לשימור.
 10. ככל שתפורק החזית לשימור, היא תשוחזר בהתאם להוראות נספח השימור ובמידותיה וגובה המקוריות.
 11. כל בנייה חדשה (לרבות מרפסות) תהייה בנסיגה של 2 מטרים מהחזית לשימור.

6.3 חניה:

1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה לגבי מגורים בתוספת 20% חניות לאורחים. לשימוש מסחר ומשרדים יהיה תקן מקסימום.
2. תקן החניה יכלול גם חניה לרכב דו גלגלי ממונע ולא ממונע.
3. יוקצו 20 מקומות חניה מרוכזת לציבור, כשטח רצפות לצרכי ציבור לחניה לתושבי האזור, מנגנון ההקצאה ו/או ההכשרה ייקבע ע"י הוועדה המקומית.
4. החנייה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.

6.4 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.
 4. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. טיפול בחומרי הפירה ומילוי:**
1. במידה והתכנית תכלול חומרי הפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 2. המסמך יפרט את היקף חומר הפירה 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. 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 להחדירם 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 וחسכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמהגרשים.
- ד. 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, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
 3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

6.5 סטייה ניכרת:

1. כל תוספת של יחידת דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.
2. שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 80 מ"ר, דירות ששטחן יהיה 60 מ"ר ומטה תהיה חובת הקמת ממ"ק, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
3. שטח המרפסת ביחידת המגורים לא יפחת מ- 12 מ"ר, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
4. לא תותר סגירת המרפסות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
5. לא תותר המרת שטחים ממסחר ומשרדים למגורים, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
6. לא תותר הקמת גלריות ויציעים בשטחי השרות המוקצים בתכנית, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
7. גובה אבסולוטי של הבניין יהיה +101.40, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
8. שטחי התעסוקה ירוכזו כחטיבה אחת ובקומות רציפות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.6 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.

6.7 בטיחות טיסה:

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

6.8 תנאים לאיכלוס:

1. ביצוע עבודות פיתוח השטח בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי והנופי המאושרת.
2. הקמת חברת ניהול משותף לאחזקת 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. יירשמו על שם הרשות המקומית שטחי רצפות בהיקף של 300 מ"ר המיועדים למבני ציבור כחטיבה אחת ובאחת משתי הקומות הראשונות.
5. קבלת אישור יועץ השימור לוועדה המקומית להשלמת הביצוע שיקום ושיחזור חזית בית הקולנוע, אזכור הקולנוע "סביון" ההיסטורי בחלל המבואה לבניין בהתאם להנחיותיו ובתיאום עם אדריכל הפרויקט (עורך הבקשה).

6.9 זיקת הנאה:

1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור לאורך רח' העצמאות ברוחב של 5.0 מטר.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

מאושרת

6.10 יחס לתכנית תממ/1/5 :

1. לא תבוצע כל עבודה בתחום הרצועה לתכנון ו/או התחנה לרק"ל, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.
2. סימון תוואי הרכבת הקלה בנספחים והתשריטים מהווה סימון של התוואי המאושר על פי תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
3. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרק"ל יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת.
4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בשלב תכנית ההיתר.
5. תכנון רחבה לכיבוי אש יועבר לרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בטרם הוצאת היתר בניה.
6. בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרק"ל והרחוב.
7. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בעומק שלא יפחת מ 5 מטרים מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו, היזם והקבלן, שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע עם נת"ע / הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל. בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
8. קו הבניין למרתפים לא יחרוג מעבר לקו הכחול של תמ"מ 1/5.
9. גובה המדרכה הנוכחי לא ישונה ויש להתאים תכנון המבנה למפלס זה.

6.11 זכויות מתכלות :

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה למלוא הזכויות ולא יחולו בביצוע התכנית, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית, הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה.

6.12 שימור :

1. הקיר המיועד לשחזור ושימור הינו כלל חזית הבנין ממפלס הרחוב ועד לרום החזית קיר וכולל את הפירוט הבא :
 - א. קורת גגון הבטון לאורך החזית (התוחמת את תחתית מסגרת הפריקסט).
 - ב. "מסגרת" הבטון של חזית הפריקסט.
 - ג. קיר לבני הפריקסט.
 - ד. שלט סביון התלוי על חזית הפריקסט.
2. לפני תחילת הפירוק יש להבטיח תיעוד מלא ומדויק של החזית לשימור, התיעוד יכלול חתכים של קיר הפריקסט המיועד לשחזור בקני"מ 1:20.
3. פעולות התיעוד, הפירוק, השימור והשחזור יעשו בהתאם לנספח השימור המצורף לתכנית.
4. בית הקולנוע יאוזכר בחלל המבואה לבניין, לאחר התייעצות בוועדת השימור של הרשות המקומית ובהתאם להנחיותיה.

מאושרת

7. ביצוע התוכנית

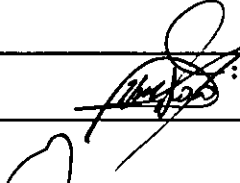
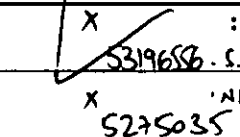
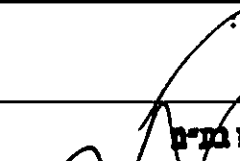
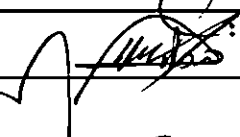
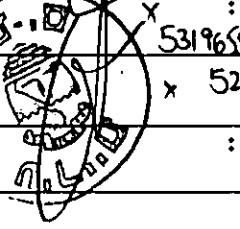
7.1 שלבי ביצוע

לא רלבנטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/8/12	חתימה: 	שם: יצחק חסיד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 8/8/12	חתימה: 	שם: א"י בוסקולה ס.א. 53196586	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד/שם רשות מקומית: א"י בוסקולה ס.א. 5275035	עיריית בת ים
תאריך: 7/8/12	חתימה: 	שם: אדר. אילן פיבקו, אילן פיבקו אדריכלים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514360015		תאגיד: אילן פיבקו אדריכלים	
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: שם תאגיד	
תאריך: 8/8/12	חתימה: 	שם: יצחק חסיד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 8/8/12	חתימה: 	שם: עיריית בת ים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד: א"י בוסקולה ס.א. 5275035	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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.

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במתוז שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
	√	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
/		אם כן, פרט: <u>נ.ת.ע.</u>		
/		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?		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	√	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	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי כנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' אילן פיבקו, מספר זהות 008526972, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בי/466 ששמה שד' העצמאות, בת-ים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 32117.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

א. אביגדור מזור	מודד מוסמך	מדידה
ב. עמוס אביניר	מהנדס תנועה ותחבורה	נספח תנועה
ג. רונית טורק	יועצת סביבה	נספח הצללות
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.

אילן פיבקו / עורך תוכנית

חתימת המצהיר

2/8/12
תאריך

מאושרת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עמוס אביניר, מספר זהות 51684033,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי בי/466 ששמה שד' העצמאות, בת-ים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 28440 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום מתקנים שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה וחניה 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

6.8.12
תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: בי/466

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 6.1.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

N
חתימה

552
מספר רשיון

אביגדור מזור
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 31.7.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

N
חתימה

552
מספר רשיון

אביגדור מזור
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית