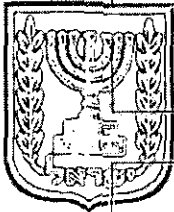


מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה היפסוס 25

תכנית מס' 502-0153635

בי/545 - תוספת יחידות דיור ברחוב הרב צבי יהודה 9 בת ים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

24-12-2014

אישורים



תכנון זמין
מונה היפסוס 25

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים

שם התכנית: סל 545 תוספת יחידות דיור

צבי יהודה 9 בת ים

הומלצה בישיבה מס' 20120005

ביום 3.4.12

לדיון מעדה המחוזית: מחוז תל-אביב

X מזכיר

יו"ר



תכנון זמין
מונה היפסוס 25

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 545

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 3.11.14 לאשר את התכנית

גילת ארלין

יו"ר הועדה המחוזית

מאושרת

דברי הסבר לתכנית

התכנית מקודמת כתכנית נקודתית לציפוף המרקם הקיים בקרית באבוב, שכונה הנקראת על שם חסידות באבוב, שרוב תושביה משתייכים אליה. התכנית תאפשר להגדיל את היצע הדיור בשכונה בצורה ההולמת את צרכיה.

בחלקה מס' 279 בגוש 7124, בכתובת הרב צבי יהודה 9, קיימות 21 יחידות דיור על אף שבתכנית מאושרת ניתנו לבנות עד 32 יחידות. תכנית זו תוסיף זכויות בניה ומס' יחידות הדיור המותר יגדל ל- 58 יחידות דיור, תוספת של 26 יחידות דיור ביחס למצב המאושר. תוספת זו, תאפשר לנצל בצורה יעילה יותר את משאב הקרקע המוגבל לצרכי הדיור של האוכלוסייה המקומית.



מזכה תדפיס: 25



מזכה תדפיס: 25



מזכה תדפיס: 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

תכנית מס' 502-0153635

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

בי/545 - תוספת יחידות דיור ברחוב הרב צבי יהודה 9 בת

ים

502-0153635

2.591 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

שם התכנית

ומספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.3

1.4



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

ליך

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

1.5 מקום התכנית

מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

176850 קואורדינאטה X

657400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון : מבנה מגורים, מבנה ציבורי

מדרום : מבנה מגורים

ממזרח : כביש

ממערב : דרך

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קריית באבוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7124	מוסדר	חלק	279	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/4 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/4/2 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/5 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
ב/2/א ✓	שינוי		1738		15/07/1971
ב/227/א ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	4420	3642	20/06/1996
ב/328 ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו	3248		15/09/1985
ב/328/א ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו	3807	165	25/10/1990
ב/328/ב ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו	4197	2496	03/03/1994
ב/403 ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו	4967	1850	01/03/2001
ב/403/1 ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו	5237	339	16/11/2003



תכנון זמין
מונה תדפיסה 25



תכנון זמין
מונה תדפיסה 25



תכנון זמין
מונה תדפיסה 25

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ב/ 430 ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו	4947	1043	31/12/2000
ב/ 430 א ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו	5490	1590	05/02/2006
ב/ 377 ✓	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו	4540	4365	03/07/1997



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 25



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 25



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				הוגו רוזנפלד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		הוגו רוזנפלד			תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		7	21/07/2013	מיכלוביץ רוז		22/08/2013		לא
בינוי	מנחה	1:250	1	25/11/2014	הוגו רוזנפלד		25/11/2014		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1:250	1	21/07/2013	מיכלוביץ רוז		23/11/2014		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	07/04/2014	רונו וקנין		20/05/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	02/10/2013	הוגו רוזנפלד		23/11/2014		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

תשריט מצב מוצע



תג'טן זמין
מונה הדפסה: 25



תג'טן זמין
מונה הדפסה: 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			חברת גפן פוריה יזום תכנון ובניה בע"מ	ראשון לציון	רוזינסקי מרדכי (1)	2	03-9524801		meiri@meir iyosef.com
			עזר לדיור חסידי באבוב עמותה רשומה	ראשון לציון	רוזינסקי מרדכי	2	03-9524801	03-9524423	mëiri@meir iyosef.com



תכנון ומסחר
הדפסה 25

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עיני ייפוי כח לעו"ד יוסף מאירי.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	129	03-7632000	03-7632010	



תכנון ומסחר
מונה הדפסה 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	הוגו רוזנפלד	23866		חולון	שנקר	35	03-5033434	03-5015553	Archhugor@ barak.net.il

התכנית נמצאת במעמד של תוכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רונו וקנין			רמת השרון	המלכים	95	03-5490526		panter@pante r-eng.co.il
	מודד	חוסם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net
	סוקר עצים	מיכלוביץ רו			רחובות	(2)		077-5319503		info@mraz.c o.il

(1) כתובת: המשולש.

(2) כתובת: ת.ד. 2310 רחובות 7612201.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

משרד התכנון והדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
תדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

בחלקה מס' 279 בגוש 7124, בכתובת הרב צבי יהודה 9, קיימות 21 יחידות דיור על אף שבתכנית מאושרת ניתן לבנות עד 32 יחידות. תכנית זו תוסיף זכויות בניה ומס' יחידות הדיור המותר יגדל ל- 58 יחידות דיור, תוספת של 26 יחידות דיור ביחס למצב המאושר. תוספת זו, תאפשר לנצל בצורה יעילה יותר את משאב הקרקע המוגבל לצרכי הדיור של האוכלוסייה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
תדפסה 25

- א. הגדלת זכויות הבנייה למגורים מ-4,093 מ"ר ל-6,135 מ"ר (שטח עיקרי).
- ב. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-32 ל-58.
- ג. מתן אפשרות תוספת קומות עד ל-9 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 10 קומות, בבניין החדש
- ד. הקמת חנייה תת-קרקעית שתתן מענה לכל יחידת דיור חדשה המתווספת לחלקה.
- ה. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ז. שינוי קו בנין ל-3 מטר במקום 5 מטר לצד מערב למרפסות פתוחות בלבד.
- ח. שינוי גובה קומה טיפוסית ל-3.15 מטר במקום 3.00 מטר.
- ט. שינוי גובה קומת קרקע (כניסה) ל-3.50 מטר במקום 2.20 מטר.
- י. השטח העיקרי התת קרקעי שיוקצה לשימוש הדיירים הינו 160 מ"ר.

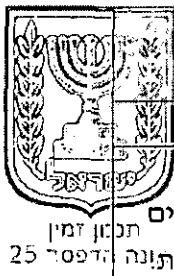


תכנון זמין
תדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.591

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	32	+26	58		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,093.78	+2,201.22	6,295		שטח המרפסות 456 מ"ר, השטחים העיקריים למגורים כוללים את שטחי המרפסות!



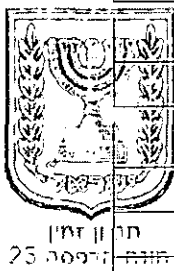
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

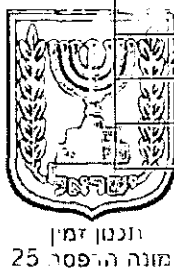
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
		חורשה לשימור	מגורים ד'	101
		מבנה מוצע	מגורים ד'	101



3.2 טבלת שטחים

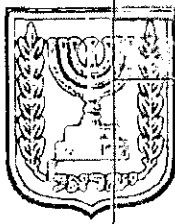
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	2,591	100
סה"כ	2,591	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,595.06	100
סה"כ	2,595.06	100

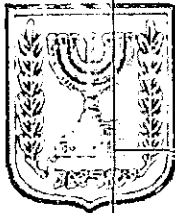


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>קומת כניסה - שלוש דירות ולובי. קומות טיפוסיות - מגורים. קומת גג - מגורים ומתקנים טכניים. במרתפים: חניה. במרתף ראשון, בנוסף לחניה יותרו שימושים לטובת הציבור כגון מועדון, ספרייה, חדר כוונה, חדר ספורט וכו'. ושימושים בעלי אופי ציבורי אחרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע</p> <p>מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: המסתורים יעוצבו כחלק מהבניין מחומרים עמידים ולא יופנו לחזיתות הראשיות וימוקמו במקום מוסתר ומוסדר למטרה זו בחזית צד של המבנה. פתרון ופירוט המסתורים יוגש כחלק מהיתר הבניה ויהיה ע"פ המפורט בתכנית עיצוב ופיתוח בסעיף 6.2.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע</p> <p>קומת כניסה - החלקים הטכניים ייבנו במוצנע מהחזיתות הראשיות. שינויים בשטחי הגינון הנדרשים יותרו באישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע</p> <p>מרתפים: מפלס עליון של קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבניין, הפיתוח יאפשר בתי גידול לעצים בוגרים. השטחים העיקריים המוצעים בתת-הקרקע הינם לשימושים בעלי אופי ציבורי בלבד. שימוש אחר או נידוד הזכויות מקומת הקרקע יהוו סטייה ניכרת להוראות תכנית זו.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע</p> <p>גובה קומה נטו: 2.85 מטר, גובה קומה טיפוסית ברוטו: 3.15 מ', גובה קומת קרקע (כניסה): 3.5 מ' ברוטו.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע</p> <p>מרפסות פתוחות: יבנו מרפסות בשטח עיקרי של עד 12 מ"ר לכל מרפסת, לא יותר כל שימוש אחר בשטח זה, כמו כן לא יהיה ניתן לסגור מרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. הוראות אלה, בעניין מרפסות פתוחות, תרשמנה בתקנון הבית המשותף של המבנה. חומרי הגמר יהיו בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 6.2.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע</p> <p>חומרי הגמר: החומרים והגוונים יהיו אחידים ויאושרו ע"י מהנדס העיר, חומרי הגמר יהיו בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 6.2.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע</p> <p>גגות הבניינים: הבניינים יבנו עם גגות שטוחים. תותר הגבהת גובה מעקה הגג לצורך הסתרת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

	מגורים ד'	4.1
[מסמך]	המתקנים הטכניים שעל הגג.	
	קווי בניין	ח
בהתאם למסומן בתשריט למעט קו בניין של 3 מ' לצד מערב למרפסות פתוחות בלבד.		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
צידו- שמאלי תכנון זמין מ"ר 25 דפסה	(2)	2	10 (1)	35	22.4	58	42	427.7	11081	1820	160	2966	6135	2591	101	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



הרשון זמין
מונה ידפסה 25

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	101	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטח המרפסות 456 מ"ר, השטחים העיקריים למגורים כוללים את שטחי המרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מספר הקומות (10) מתייחס לבניין החדש בלבד. מספר הקומות בשאר הבניינים שבחלקה הוא בהתאם לתכנית המאושרת.

(2) כמסומן בתשריט.

מספר הקומות



הרשון זמין
מונה ידפסה 25

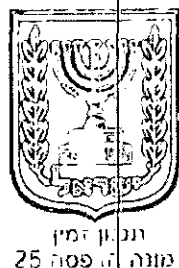
6. הוראות נוספות



6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע מיקום חדרי אשפה ודרכי פינוי האשפה, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית.</p> <p>ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות לענין נטיעות עצים.</p> <p>ה. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' או מציאת פתרון אחר שיאפשר נטיעה וגידול של עצים בוגרים.</p> <p>ו. מיקום מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים תת קרקעיים יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לתכנון התנועה.</p>



6.2	חניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אויר, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. כל החניה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניה במפלס הקרקע.</p>



6.3	איכות הסביבה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית העירייתית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבנייה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. אקוסטיקה - תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית בעיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. משטר רוחות והצללה - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח והצללת הבניין שיוקם על בניינים סמוכים, על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אוורור - תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות אוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום מונה פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ה. אשפה - תוכן תכנית למיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p>



6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>ו. פסולת בניין - יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התקפות באותה עת.</p> <p>ז. ביוב - תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ח. בניה ירוקה: המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ובהתאם למדיניות עירונית בנושא.</p> <p>ט. תנאי למתן טופס 4 בדיקת אוויר תוך מבני בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, במידה ויתגלו ריכוזי מזהמים החורגים מערכי אלמוג ידרשו פעולות משלימות של ניטור וטיפול באוויר התוך מבני ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>15% משטח המגרש ישמש לצרכי חלחול של מי נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א/34/ב/4.</p>	



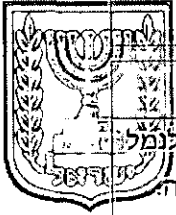
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>א. מתן היתרי בניה שינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף על כל דרישה על פי חוק.</p> <p>ב. אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית כאמור בסעיף 6.1.</p> <p>ג. אישור היחידה הסביבתית של עיריית בת ים לאמור בסעיף 6.3.</p> <p>ד. הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית ע"פ המפורט בסעיף 6.2.</p> <p>ה. יש לעמוד בתקן הישראלי לבניה ירוקה מס' 5281, התקף בעת הגשת הבקשה להיתר, ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ו. 160 מ"ר בתת הקרקע יהיה רכוש משותף שיירשם ע"ש כל בעלי הקרקע ויהיה לשימוש הדיירים.</p> <p>ז. תוספת יחידות הדיור תהיה רק בבניין החדש.</p>	

6.6 היטל השבחה	6.6
<p>הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	



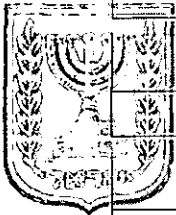
6.7 עתיקות	6.7
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 24520/2 "בת ים, רמת הנשיא" י"פ 4713 עמ 1356 מיום: 17/12/1998 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי</p>	

6.7 עתיקות	
<p>סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 25

6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכת תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מבנים הינו 180 + מטר מעל פני הים. עבור מנופים ועגורנים הגובה המירבי המותר הינו 165 + מטר מעל פני הים.</p> <p>אין לחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4 וכן לעניין מכשול דקיק (מתקן עזר להקמת המבנה כגון עגורן או מנוף).</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל הקרקע בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 25

6.9 שמירה על עצים בוגרים	
לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.	

6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס	
תנאי לאכלוס יחידות הדיור המתווספות מכוח התכנית יהיה פינוי הפסולת מהמגרש והשלמת פיתוח הגינות והנטיעות במגרש.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

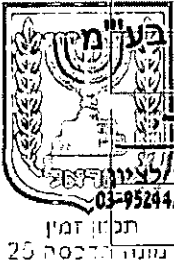
7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--



תכנון זמין
מונה תדפסה 25

8. חתימות



מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: חברת גפן פוריה יזום תכנון ובניה בע"מ 514290949	סוג: תאריך: גפן פוריה חתימה: יזום תכנון ובניה 14/2/14
--------------------	---	--

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עזר לדיור חסידי באבוב עמותה רשומה 802411958	סוג: תאריך: יוסף מאיה חתימה: עזר לדיור חסידי באבוב עמותה רשומה 18/11/14 טל: 03-9524801, פקס: 03-9524423 תנ"ן זמין מנהל הדפוס 25
--------------------	--	--

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 300202722	סוג: בבעלות מדינה
		תאריך: חתימה:

עורך התכנית	שם: הוגו רוזנפלד	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד: הוגו רוזנפלד	תאריך: חתימה: 9/2/14 אדריכל 23866

