

502932

תכנית מס' 502-0216473 - שם התכנית: בי/580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0216473

בי/580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 502-0216473
 התוכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 נשמר בכר
 נוייר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

דברי הסבר לתכנית

אגף הנדסה בעיריית בת-ים יוזם תכנית זו במטרה לעודד את מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש על פי תקן ישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה (ת"י 413) ועל מנת לעודד התחדשות עירונית בהליך רישוי מקומי.

התכנית תחול רק על מבנים עליהם חלה ב/538 והיא מסדירה את נושא חישוב כמות יחידות הדיור הניתנות לבניה על חלקה מסויימת במסגרת הריסה ובניה ע"פ תמ"א 38 ומגדילה את הגמישות בנושא עיצוב המבנה ומיקום מתקני חניה במסגרת חיזוק ועיבוי מבנים על פי התמ"א.

תוכנית זו מקודמת על מנת לשפר את ההיתכנות הכלכלית במבנים שעומדים בקריטריונים שתמ"א 38 מכתיבה, אך שהריסתם ובנייתם מחדש אינה אפשרית כיום בגלל ההנחיות התקפות לתכנון יחידות דיור גדולות, התכנית תאפשר תכנון יחידות דיור קטנות ובינוניות במקרים של הריסה ובניה מחדש ברוב חלקי העיר, בהתאם להוראות והתנאים המפורטים בה. בנוסף התכנית תאפשר גמישות בתכנון מבנים שניתן לחזקם על פי התמ"א אך נדרש שינוי בבינוי או בהסדרי החניה על מנת לשפר את ישימותם.

התכנית מוגבלת לתוספת של 500 יחידות דיור בלבד

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי
		מספר התכנית	502-0216473
1.2	שטח התכנית		8,252.883 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינטה X 176625

קואורדינטה Y 658000

1.5.2 תיאור מקום בת-ים הנה עיר במחוז תל-אביב הבנוייה על שפת הים, גובלת במזרח באיילון במערב בים מצפון בתל-אביב ומדרום בראשון-לציון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - כל תחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה התכנית חלה בכל תחום הרשות העירונית בת-ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

חולון, ראשון לציון, תל אביב-יפו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13 /8 ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/18. הוראות תכנית תמא/ 4/18 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 23 /א/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2/4. הוראות תכנית תמא/ 2/4 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
תממ/ 1 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1/5. הוראות תכנית תממ/ 1/5 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1971		1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א ✓
15/09/1985		3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/328 ✓
25/10/1990	165	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/328 א ✓
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ב ממשיכות לחול.	שינוי	בי/328 ב ✓
02/01/1996	1100	4368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ג ממשיכות לחול.	שינוי	בי/328 ג ✓
01/03/1988		3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/339 ✓
01/03/1988		3530	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/340 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/340 ✓
16/11/2003	339	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403 1. הוראות תכנית בי/403 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/403 1 ✓
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/430 ✓
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 א. הוראות תכנית בי/430 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430 א ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 538	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 538 ממשיכות לחול.	6686	1046	04/11/2013
בי/ 377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 377 ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011

הערה לטבלה:

תכנית זו מהווה שינוי על פי המפורט בה לכל תכנית עירונית המגבילה גודל יחיד.

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				מתן גוטהייט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500			מתן גוטהייט			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		3	20/08/2014	מתן גוטהייט	ועדה לתכנון ובניה בת-ים	02/07/2015	נספח לחישוב זכויות: דוגמה לדרך חישוב כמות יחידות הדיור על פי הוראות תכנית זו.	כן
תשריט התכנית	מחייב	1: 2850	1	28/05/2015	מתן גוטהייט	ועדה מקומית בת-ים	28/05/2015	תשריט על גבי תצלום אויר ושמות הרחובות	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, בת ים בת ים		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556089	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, בת ים בת ים		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556089	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ממיי עיריית בת ים שונים

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	מתן גוטהייט	117214	מ.ג. אדריכלות ועיצוב	קרית אונו	(1)	10	077-6426424	077-6426424	matangt@gmail.com

(1) כתובת: רחוב יצחק רבין 10, #46.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שטח דירה	שטח עיקרי בנוסף לשטח ממ"ד.

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

1. לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמא 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר.
2. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמא 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות תכנית ב/339 ותכניות אחרות המגבילות את מספר יחידות הדיור וקביעת הוראות למספר יחידות שיותר בעת הריסה ובניה מחדש של מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה. לא יהיה שינוי בסך כל השטחים העיקריים ע"פ תוכניות תקפות.
2. מתן אפשרות להגדלת מספר יחידות הדיור במקרים של הריסה ובניה לפי תמ"א 38 ותכנית ב/538 מעבר לקבוע בסעיף 4.1.2 ד' בתוכנית ב/538. התכנית מעניקה אפשרות למימוש של הריסה ובנייה מחדש בהתאם לגדלי יחידות הדיור המפורטים בה, ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של ב/538 (אינה משנה את ב/538, אלא מעניקה אפשרות נוספת).
3. שטח דירה ממוצע (כולל ממ"ד) לא יפחת מ 60 מ"ר.
4. הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, בהתאם לסעיף 62א.א (11) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965)
5. כל שאר הוראות תמ"א 38 והוראות תוכנית ב/538 על תיקוניהן יחולו על תוכנית זו.
6. הגבלת תוספת יחידות דיור מתוקף התכנית עד לסך של 500 יחידות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		8,252.883	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		500
התכנית מוגבלת לתוספת של 500 יח"ד בלבד			

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8 - 1
סימון בתשריט	יעוד
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
6, 1	6, 1
6, 3 - 1	6, 3 - 1
6, 1	6, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	8,252,883	100
סה"כ	8,252,883	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,252,883	100
סה"כ	8,252,883	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים לפי תכניות בתוקף. ב. שימושים נילוויים במגרש ע"פ תכניות בתוקף. ג. הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, בהתאם לסעיף 62א. (11) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38 תכנית זו תחול על כל המבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם. התכנית מעניקה אפשרות למימוש של הריסה ובניה מחדש בהתאם לגדלי יחידות הדיור המפורטים בה, ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של בי/ 538 (אינה משנה את בי/538, אלא מעניקה אפשרות נוספת).</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות 1. התוכנית אינה מוסיפה זכויות 2. הזכויות המאושרות לכל תא שטח על פי תכנית בי/538 הינן: א. תאי שטח מספר 1,6,7,8 - לא תתאפשר כל תוספת. ב. תא שטח מספר 2 - תוספת 100% משטח קומה בהריסה ובניה מחדש בלבד. ג. תא שטח מספר 3 - תוספת 50% משטח קומה בחיזוק המבנה, 150% בהריסה ובניה מחדש. ד. תא שטח מספר 4 - תוספת 100% משטח קומה בהריסה ובניה מחדש בלבד. ה. תא שטח מספר 5 - תוספת 150% משטח קומה בחיזוק המבנה, 250% בהריסה ובניה מחדש.</p>
ג	<p>הוראות בינוי בתאי שטח 1,6,7,8 לא תתאפשר תוספת יחידות דיור. בתאי שטח 2-5 המפורטים בתשריט תתאפשר תוספת יחידות דיור על פי המפורט: 1. במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת יחיד במגרש בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ובי/538 בכפוף להוראות כדלקמן: 2. השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ-60 מ"ר, כולל ממ"ד. 3. החישוב לזכויות הבניה במסגרת תכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים לבניה מתוקף כל התוכניות המאושרות, הכללת הקלות כמותיות מתוקף חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965), שטחים לא מנוצלים בקומה המפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות. 4. סך השטח העיקרי לבניה יחולק ב-48 מ"ר עיקרי לדירה בממוצע על מנת לקבל את מספר יחידות הדיור המקסימלי הניתן לתכנון. 5. שטח יחיד מינימלי לא יפחת מ-28 מ"ר עיקרי ע"פ תקנות התכנון והבניה התשכ"ה (1965) 6. בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות על פי תמ"א 38 ועל פי</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. בתאי שטח 2-5 לא תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתוכניות המפורטות למעט:</p> <p>2. במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ומלבד שלא יקטנו מ 3 מ' לחזית צדדית ו-4 מ' לחזית אחורית, כל זאת בכפוף לאישור הועדה מקומית ולאחר שהוכח כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.</p> <p>3. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.</p> <p>4. בכל תאי השטח תותר בניה בקו "0" צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנוניים נאותים ופתרונות חניה נאותים וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>5. בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו "0" צידי ואחורי וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר, המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יידוע הציבור/פרסום: לא תתאפשר בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. שיקול דעת הוועדה המקומית: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר עבור מבנים חדשים לפי תכנית זו יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת עבור הבניין ואשר תכלול את עיצוב החזיתות, גגות המבנה, האזורים הציבוריים בבניין, לרבות הגדרת חומרי גמר וצבע. כל זאת תוך שימת לב למרחב בין הבניינים והמרחב הציבורי בסביבות המבנים. 2. הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור מהנדס העיר. 3. פירוט חישוב כמות יחיד ע"פ תכנית זו במסמכי ההגשה להיתר - בהשוואה לכמות יחיד ללא שימוש בתכנית זו ע"פ נספח יחשוב זכויות המצורף להוראות התכנית. 4. אישור תכנית תנועה וחניה על פי דרישות מהנדס העיר (ע"פ סעיף 6.2 בהמשך). 5. אישור תכנית פיתוח עבור המגרש הכוללת: שטחי חנייה תת-קרקעיים במגרש, פריסת גדרות, שטחי גינון, שבילים, מפלסי קרקע ופתרונות לניקוז לרבות פתרון להחדרת מי נגר עיליים יש לראות הוראות סעיף 6.3 'בניה ירוקה' בהמשך). בנוסף מתן מענה עבור תשתיות המבנה לרבות אשפת, גז, חשמל, תקשורת וכו'. 6. אישור ועדת השימור במידה ונדרש על פי סעיף 6.4 בהמשך. 7. אישור ותיאום עם רשות העתיקות במידה ונדרש על פי סעיף 6.5 בהמשך. 8. אישור רשות שדות התעופה האזרחית. 9. תכנון 5% מסך יחידות הדיור כדירות מוגגשות לאנשים בעלי מוגבלויות/צרכים מיוחדים. 10. קבלת אישור מעבדה מוסמכת על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 לבניה ירוקה והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה - יש לראות סעיף 6.3 בהמשך. 11. פרסום הודעה בגין הגשת בקשה להיתר בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. במקרה של הריסה ובניה מחדש פתרון החניה יהיה תת-קרקעי וינתן במסגרת תחומי המגרש ויחול ההוראות בסעיפים 2-7 להלן. במקרה של חיזוק ועיבוי מבנה קיים לא יחולו הוראות אלו. 2. תותר חפירת חניון תת קרקעי על פי תמ"א/34/ב/4, וזאת בתנאי הבטחת פתרונות לחילחול מי נגר עילי, לניקוז ולתשתיות תת קרקעיות אחרות, ובאישור הגופים המוסמכים לכך. 3. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית להתיר 100% תכסית עבור חניון, ובתנאי שיוכח כי התנאים הפיזיים והתכנוניים מחייבים זאת, וכי ניתן פתרון לחלחול מי נגר עילי. 4. תותר התקנת מעליות חניה/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי וזאת כאשר כל החניות הינן בתת-הקרקע בלבד. 5. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. 6. במקרים בהם מוגשת לעירייה בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאי מהנדס העיר לאשר תכנון פתרון חניה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ולעגינת זכויות המעבר על ידי רישום הערות אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. 7. במידה ולא ניתן לתת מענה לדרישות החנייה על פי התקן התקף ביום מתן היתר הבנייה תפעל הועדה המקומית בהתאם לסעיף 158 א(א)3 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

6.3	בניה ירוקה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה (למבנה חדש בלבד) יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על

<p>6.3</p>	<p>בניה ירוקה</p>
	<p>עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 או התקן שיהיה בתוקף לעניין בניה ירוקה והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 ומדיניות העירייה.</p> <p>2. תנאי לאכלוס (במקרים של בניה חדשה ולא בהיתרים לחיזוק מבנה קיים) יהיה אישור מכון התקנים או מכון מורשה אחר כי הבניין נבנה ע"פ ת"י 5281 או התקן שיהיה בתוקף לעניין בניה ירוקה.</p>
<p>6.4</p>	<p>הוראות לתכניות ארציות</p>
	<p>הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק, מתחם רעש מטוסים - מר"ם 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים וחדרי מכונות על הגג וכי"ב, הינו +180 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהגבלות הבניה ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - חלק מתחום התכנית ממוקם במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. הבניה בתחום הגבלות הבניה, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 וכמסומן בתשריט (בין קוי עזר 4), תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א/2/4 וכמפורט בנספח א'-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>4. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או בקשה להקלה בתחום הגבלות הבניה, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 וכמסומן בתשריט (בין קוי עזר 4) הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<p>6.5</p>	<p>שימור</p>
	<p>1. באתרים שהוגדרו לשימור או בעלי ערך מורשת ע"י וועדת השימור המקומית, יידרש אישור וועדת השימור המקומית להיתר הבניה.</p>
<p>6.6</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25379/0 "יונה, תל (צפון)" י"פ : 4918 עמ" 4789 מיום : 11/09/2000 ; 24520/0 "בת ים, רמת הנשיא" י"פ : 4713 עמ" 1356 מיום : 17/12/1998 ; 764/0 "יונה, תל" י"פ : 4023 עמ" 3861 מיום : 09/07/1992 ; 792/0 "בת ים, ביר אל-דיבעי" י"פ : 4713 עמ" 1355 מיום : 17/12/1998 ; 821/0 "נקודת טריאנגולציה H-609" י"פ : 1091 עמ" 1429 מיום : 18/05/1964 ; 47953/0 "בת ים, אתר תת ימי [1]" י"פ : 6720 עמ" 2325 מיום : 24/12/2013 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"יח-1978.</p> <p>2. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח ! 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>

6.6	עתיקות
	<p>חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח : 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

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

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

1. תוקף התכנית הוא עד בניית תוספת 500 יחידות דיור מתוקף תכנית זו.
2. מהנדס העיר ידווח כל שנה לוועדה המקומית על מספר ההיתרים שניתנו, מספר המבנים שנבנו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו. דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטות מוסדות התכנון.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בת ים בת ים	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בת ים 500626003		חתימה:

יזם	שם: בת ים בת ים	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בת ים 500626003		חתימה:

עורך התכנית	שם: מתן גוטהייט	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16/7/15
	שם ומספר תאגיד: מ.ג. אדריכלות ועיצוב		חתימה: <i>[Signature]</i>

אודיכלות ועיצוב
מ.ג. 117214

נספח חישוב תוספת יח"ד לפי תוכנית בי/580/מק

עורך בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו ימלא את הנספח ויגישו כחלק ממסמכי הבקשה. יש למלא את כל התאים בעמודה המרכזית המסומנת באפור.

תיאור	ערך	אופן החישוב
נתוני המגרש		
A	שטח המגרש	
	תב"ע קובעת לנושא ייעוד הקרקע	
	ייעוד קרקע	
	תב"ע קובעת לנושא זכויות בניה	
B	מספר קומות מותר לפי תבע	
C	מותרת קומת עמודים מפולשת	0/0.5
D	אחוז בניה לקומה מותר ע" תב"ע	0.5 אם מותרת ו 0 אם לאו
E	תוספת בניה ע"פי בי"538	1 לתא שטח 4,2, 1.5 לתא שטח 3, 2.5 לתא שטח 5
	תבע קובעת לנושא מס יח"ד	
זכויות בניה		
F	סך הכל % בניה מותר לפי תב"ע*	B X D
G	% בניה בגין סגירת קומה מפולשת	0.5 X D
H	% בניה מותר עפ"י תמא 38	2.5 X D
I	% בניה מותר ע"פי בי/528	E X D
J	% בניה מבוקש כהקלה	עד 16%
K	סה"כ % בניה	F + G + H + I + J
L	נפח בניה במ"ר	K x A
חישוב תוספת יחידות		
M	מס יחידות מותר לפי תבע קודמת	ע"פ התבע שהוגדרה בנתוני המגרש
N	תוספת שטח עיקרי לפי תמ"א 38	13 X M
O	סה"כ שטחי בניה לחישוב יח"ד	L + N
P	מס יח"ד מותר ע"פ תכנית זו	O / 48
Q	תוספת יחידות דיור לפי תכנית זו	P - M
סה"כ שטחי לבניה כולל שטחי שירות		
R	תוספת שטח לממ"דים	12 X P
S	תוספת שטח לחדר מדרגות	(B + C + E + 2.5) X 30
T	סה"כ שטחי בניה	S + R + L

נספח חישוב תוספת יח"ד לפי תוכנית בי/580/מק - דוגמא

דוגמא לתחשיב תוספת יח"ד

תיאור	ערך	אופן החישוב
נתוני המגרש		
A	שטח המגרש	525 מ"ר
	תב"ע קובעת לנושא ייעוד הקרקע	בי/30/א
	ייעוד קרקע	מגורים ב'
	תב"ע קובעת לנושא זכויות בניה	בי/339
B	מספר קומות מותר לפי תבע	3
C	מותרת קומת עמודים מפולשת	0.5 אם מותרת ו 0 אם לאו
D	אחוז בניה לקומה מותר ע" תב"ע	40%
E	תוספת בניה ע"פי בי/538	1 לתא שטח 4,2, 1.5 לתא שטח 3, 2.5 לתא שטח 5
	תבע קובעת לנושא מס יח"ד	בי/339
זכויות בניה		
F	סך הכל % בניה מותר לפי תב"ע*	120% B X D
G	% בניה בגין סגירת קומה מפולשת	20% 0.5 X D
H	% בניה מותר עפ"י תמא 38	100% 2.5 X D
I	% בניה מותר ע"פי בי/538	40% E X D
J	% בניה מבוקש כהקלה	16% עד 16%
K	סה"כ % בניה	296% F + G + H + I + J
L	נפח בניה במ"ר	1,554 מ"ר K x A
חישוב תוספת יחידות		
M	מס יחידות מותר לפי תבע קודמת	16 ע"פ התבע שהוגדרה בנתוני המגרש
N	תוספת שטח עיקרי לפי תמ"א 38	208 מ"ר 13 X M
O	סה"כ שטחי בניה לחישוב יח"ד	1,762 מ"ר L + N
P	מס יח"ד מותר ע"פ תכנית זו	37 O / 48 לעגל למספר שלם
Q	תוספת יחידות דיור לפי תכנית זו	21 P - M
סה"כ שטחי לבניה כולל שטחי שירות		
R	תוספת שטח לממ"דים	444 מ"ר 12 X P
S	תוספת שטח לחדר מדרגות	210 (B + C + E + 2.5) X 30
T	סה"כ שטחי בניה	2,416 מ"ר S + R + L