

5000271293 - 1

תאושרת

תכנית מס': 502-0147678 - שם התכנית: בי/474/1 פינוי בינוי רוטשילד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0147678

בי/474/1 פינוי בינוי רוטשילד 2

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	
שם התכנית	בי/474/1
כ"ט א"ט ה"ט	23100
הומלצה בישיבה מס'	20150003
ביום	2.9.15
לדיון בעדה המחוזית	מתן
מחנש העיר	ד"ר

אוריאל

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	בי/474/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה	
ביום	21.11.15
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור	
מנהל מינהל התכנון	ד"ר

1952

STATE OF TEXAS
COUNTY OF _____
I, _____
do hereby certify that _____
is the true and correct _____
of the _____
of the _____
of the _____

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת התחדשות עירונית ברחוב רוטשילד 2 בבת ים תוך הריסת בניין מגורים מסוכן בן 24 יח"ד ובמקומו הקמת מבנה משולב הכולל 26 קומות מגורים (104 יח"ד), 5 קומות למלון מעל קרקע הכוללת שטחי מסחר וחניון תת קרקעי. בנוסף בתא שטח 2001 הצמוד לו לדרום, הקמת מבנה ציבורי בן 4 קומות מעל חניון תת קרקעי תוך הגדלת זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור.

משרד
התכנון
ועירייה

משרד
התכנון
ועירייה

משרד
התכנון
ועירייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מְאוֹשֶׁרֶת

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/1474 פינוי בינוי רוטשילד 2

מספר התכנית 502-0147678

1.2 שטח התכנית 1.793 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

תכנית זמן
מונה תדפיס

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים
 קואורדינאטה X 175750
 קואורדינאטה Y 659325

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	רוטשילד	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7145	מוסדר	חלק	141-142, 144	163

תכנית זמן
מונה תדפיס

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

תכנית זמן
מונה תדפיס

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/13 ובכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/13	כפיפות	תמא/13
26/08/1976	2362	2247	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/3, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/3	כפיפות	תמא/3
16/08/2007	3916	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/34/ב/4, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/4/ב/34	כפיפות	תמא/34/ב/4
15/04/2010	2592	6077	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תממ/5, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תממ/5	כפיפות	תממ/5
15/07/1971		1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/2/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/2/א
25/12/1980		2680	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/258 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/258
15/09/1985		3248	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/328
25/10/1990	165	3807	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/328/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/328/א
03/03/1994	2496	4197	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/328/ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/328/ב

מאושרת

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' ע"ב בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/403	4967	1850	01/03/2001
בי/ 403 / 1	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/403	5237	339	16/11/2003
בי/ 430	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 ב	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 377	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/377 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/מק/497 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית			יואב השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			יואב השמשוני			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חוברת מלל - נספח ביוב-חתום להפקדה	14/01/2015		ניב סוטובסקי	14/01/2015	3		מנחה	ביוב
לא	טבלת הקצאות ולוח איזון ללא הסכמת בעלים-חתום להפקדה	08/07/2014		יורם ברק	06/07/2014	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוברת מלל - נספח ניקוז-חתום להפקדה	22/01/2015		ניב סוטובסקי	22/01/2015	12		מנחה	ניקוז
לא	חותום להפקדה	08/06/2014		רון לשם	01/02/2014	18	1:500	מנחה	איכות הסביבה
לא	תכנית נספח ביוב-חתום להפקדה	22/01/2015		ניב סוטובסקי	22/01/2015		1:250	מנחה	ביוב
לא	תכנית בינוי מנחה-חתום להפקדה	12/01/2015		יואב השמשוני	12/01/2015	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית נספח ניקוז-חתום להפקדה	22/01/2015		ניב סוטובסקי	22/01/2015		1:250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה-חותום להפקדה	12/01/2015		גבי שויער	08/01/2015	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה גליון 1:	09/01/2015		יואב השמשוני	09/01/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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
ועדה מקומית	ועדה מקומית			בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020	03-5556089	vaada@bat-yam.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@maslavi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5558480	03-5558666	
בעלים			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@maslavi.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מאוסרת

תכנית מס': 502-0147678 - שם התכנית: ב/1474 פינוי בינוי רוטשילד 2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yoav@ds-arch.co.il	03-5625632	03-5625623	14	קרלינד	תל אביב - יפו	ד.ס. בניין ערים - אדריכלים ותכנון ביעמ	1156694	יואב השמשוני	עורך ראשי	אדריכל
barak-valuer@bezeqint.net	03-5701995	03-5701990	31	לחיי	בני ברק	יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ	294	יורם ברק	שמאי	שמאי מקרקעין
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427684	34	הנסקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	
sutovsky@inter.net.il	077-5447502	077-5447501	21	סוקולוב	רמלה	סטובובסקי מערכות אורחיות	104965	ניב סטובובסקי	יועץ תשתיות	מהנדס
ramzi883@ne-tvision.net.il	04-8520166	04-8524038	22 ב	אל מותנבי	חיפה	רמזי קעואר	883	קעואר רמזי	מודד	
gabi@matan-eng.co.il	03-5625918	03-5625919	20	בית הלל	תל אביב - יפו	מת.ן. מערכות תעבורה 97 בע"מ	10914	גבי שויער	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה

מיאושרת**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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב וכל ועדה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים
היחידה הסביבתית	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית בת-ים.
העירייה	עיריית בת ים.

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**

במסגרת התחדשות עירונית - מתן אפשרות להריסת בנין מגורים מסוכן בן 24 יח"ד ובמקומו קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה ובו 26 קומות מגורים ו-5 קומות למלון מעל קומת קרקע וחניון תת קרקעי. הגדלת זכויות הבניה בתא שטח 2001 למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בתאי שטח 1001A-1001B: קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה ובו 26 קומות מגורים, 5 קומות מלון מעל קומת קרקע כפולת גובה הכוללת שטחי מסחר וחניון תת קרקעי בעומק של 6 קומות מרתף.
2. בתא שטח 2001: קביעת זכויות בניה והוראות בניה להקמת מבנה ציבורי בן 4 קומות מעל חניון תת קרקעי בעומק של עד 6 קומות מרתף.
3. ביטול יעודי הקרקע הקיימים בתכנית במצב הקיים: מגורים ושטח לבנייני ציבור וקביעה במקומם של יעודי הקרקע הבאים: מגורים, מסחר, תיירות, שפ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בניה בכל יעוד: קביעת קווי בנין, מספר קומות, חניה, הנחיות בינוי והנחיות בנוגע לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת איחוד וחלוקה על חלק משטח התכנית (בתאי שטח 1001A, 1001B ו-2001)
6. קביעת הוראות נוספות: הוראות בנושא איכות הסביבה, תנאים להיתרי בניה, הריסת מבנים וגדרות, חברת ניהול ושימור מי נגר עילי
7. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.793

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לכל הפחות.	21		+21		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מספר החדרים הסופי ייקבע בעת הוצאת היתרי בנייה.	45		+45		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	2,150		+2,150		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	816		+546.5	269.5	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	104		+80	24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
1. מתוכם 1248 מ"ר למרפסות. 2. לעת הוצאת היתרי בניה ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי ממגורים לשטח עיקרי למלונאות ועד ל 12 קומות כך שסך שטח למלונאות יהיה 5,140 מ"ר. מספר יחידות הדיור לאחר ההמרה לא יפחת בכל מקרה מ- 65 יח"ד.	11,648		+10,236	1,412	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	200		+200		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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
דרך מאושרת	3001
מבנים ומוסדות ציבור	2001
מגורים מסחר ותיירות	1001A
שטח פרטי פתוח	1001B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	2001
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותיירות	1001A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	1001A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1001B
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1001A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח	מלאושרת
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2001	
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותיירות	1001A	
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1001B	
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2001	
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	1001A	
קו בנין תחת/תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	1001B	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2001	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	1001A	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1001B	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	338	18.85
מגורים	911	50.81
שטח לבנייני ציבור	544	30.34
סה"כ	1,793	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	338	18.85
מבנים ומוסדות ציבור	544	30.34
מגורים מסחר ותיירות	764.19	42.62
שטח פרטי פתוח	146.81	8.19
סה"כ	1,793.01	100

מאוסרת

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מבנים ומוסדות ציבור	4.1
	שימושים	4.1.1
	<p>א. חינוך, תרבות, משרדים עירוניים, דת, רווחה ומוסדות קהילתיים, ככל שלא יהווה מטרד סביבתי. תוצמד למבנה חצר ככל שהשימוש יהיה למוסד חינוכי או שיימצא לה צורך. במידת הצורך, תוצמד חצר ליתר השימושים.</p> <p>ב. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>ג. גג המבנה יפותח כחזית חמישית וללא מתקנים טכניים עליו.</p> <p>ד. על גג המבנה יהיו שימושים לטובת הציבור.</p>	
	הוראות	4.1.2
	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי בנין מעל למפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0.0 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי.</p> <p>3. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך רחוב סוקולוב ברוחב 2 מ'.</p> <p>4. המבנה יפנה גם לכיוון השפ"פ ממערב ויעטוף את המבנה כך שיתחבר לשטח המסחרי שנמצא בחזית הצפונית.</p> <p>5. שטח השירות יתוכנן כך שלא יפנה לחזית המבנה לכיוון מערב.</p>	א
	4.2 שטח פרטי פתוח	4.2
	שימושים	4.2.1
	<p>א. תאסר כל בניה למעט בניה הקשורה לפיתוח גנני של השטח, סגירות חורף ארעיות בכפוף לתכנית עירונית לסגירת חורף, סוככים לחזית מסחרית (בתא שטח 1001A) וחניון תת קרקעי. לא תותר בניית מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות מעל למפלס הפיתוח.</p> <p>ב. מרתף חניה יהיה חלק אינטגרלי מתאי השטח הסמוכים לו כמפורט: תא שטח 1001B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 1001A.</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר רגלי. מעבר חופשי ופתוח להולכי רגל ורוכבי אופניים - בתחום השפ"פ.</p>	
	הוראות	4.2.2
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השפ"פ והמדרכה הפונים לרח' רוטשילד, יהיו באותו המפלס על מנת לשמור על רצף תפקודי.</p>	א
	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו סגירות חורף ארעיות לחזית המסחרית (בתא שטח 1001B) בתנאי שישארו מעבר לציבור שלא יפחת מ 2.5 מטר בתוך תחום השפ"פ בכפוף לתכניות עירוניות לסגירות חורף.</p> <p>2. יותרו הקמת סוככים רק לאורך החזית המסחרית (בתא שטח 1001B) כחלק מתכנית העיצוב האדריכלי בתוך תחום השפ"פ.</p>	ב
	<p>מרתפים</p> <p>1. מספר קומות מרתפי חניה יקבע עפ"י המאוסר בתא שטח 1001A.</p> <p>2. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לצורכי חניה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. קומת החניה הראשונה תתאפשר רק בעומק של 1.5 מתחת למפלס הפיתוח וזאת על מנת לאפשר נטיעות עצים.</p> <p>4. מרתפי החניה בתאי שטח 1001B ו 1001A יבנו ביחד.</p>	ג

תכנית מס'	שטח פרטי פתוח	4.2
תכנית מס'	קווי בנין	ד
	1. קווי הבנין התת קרקעים יהיו 0 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי.	
	זיקת הנאה	ה
	לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.	
	דרך מאושרת	4.3
	שימושים	4.3.1
	1. מיסעות, כבישי שירות, מדרכות, שבילי אופניים וכיוצא בזה לשירות התנועה, וכן גינון, תשתיות מוטמנות ועליות.	
	הוראות	4.3.2
	הוראות בינוי	א
	1. מדרכות: א. ברחוב רוטשילד תכנון המדרכות ייעשה בראייה כוללת המתייחסת לשטח השפ"פ שבתא שטח B1001 כחלק אינטגרלי מהמדרכות ומהמרחב הציבורי של הרחוב. המדרכה ברחוב רוטשילד תהיה ברוחב 4.5 מ' לפחות ותכלול נטיעות. ב. השפ"פ והמדרכה הפונים לרח' רוטשילד, יהיו באותו המפלס על מנת לשמור על רצף תפקודי.	
	מגורים מסחר ותיירות	4.4
	שימושים	4.4.1
	קומות מרתפים: 1. חניות וחניונים, שטחי שרות למלון הכוללים מקומות חניה להעלאה ופריקת נוסעים ומפרץ לרכב שרות, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים וכל שימוש נוסף על פי תכנית בי/403 מרתפים וקומות מפולשות בלבד. קומת קרקע: 1. מבואה למגורים 2. מבואה למלון 3. חזית מסחרית: בחזית המבנה (בתא שטח 1001A) הפונה לרצועת השפ"פ (תא שטח 1001B) הגובלת ברח' רוטשילד, בחזית המערבית המערבית של המבנה ובחזית הגובלת ברח' סוקולוב 4. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל קומות מלון: המלון יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיוג מתקני אכסון של משרד התיירות. קומות מגורים: מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין.	
	הוראות	4.4.2
	הוראות בינוי	א
	1. מספר הקומות לא יעלה על המפורט בסעיף 5. 2. שטחי המסחר, המבואה למגורים ולמלון יהיו בקומת הקרקע, הכניסות למלון ולמגורים יהיו	

4.4	מגורים מסחר ותיירות
	<p>נפרדות.</p> <p>3. שטח השירות יתוכנן כך שלא יפנה לחזית המבנה לכיוון מערב.</p> <p>4. קומת הקרקע תתוכנן כך שתציע את מרב השימושים לטובת הציבור הרחב ופתוחים לו.</p> <p>5. תתוכנן כניסת שירות נפרדת הן למלון והן למסחר.</p> <p>6. יותר חיבור בין שטחי המסחר ושטחי מבואות המלון.</p> <p>7. לאורך החזית המערבית של המבנה תתוכנן קולונדה הפונה לכיוון גן אתא תורק. רוחב הקולונדה לא יפחת מ- 4.5 מטר.</p> <p>8. באזור הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.</p> <p>9. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות למטרות חניה ושרות באישור הועדה המקומית.</p> <p>10. יוצע תמהיל מגוון של גודל ויחידות דיור.</p> <p>11. שטח עיקרי ממוצע ליחיד ללא מרפסת יהיה 100 מ"ר.</p> <p>12. שטח של לפחות 20% מיחידות הדיור (דירות קטנות) יהיה עד 80 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד)</p> <p>13. שטח למרפסות יהיה מיועד לתכלית זו בלבד ולא יותר צירופו לדירה. שימוש בשטח למרפסות לכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>13. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך רחוב סוקולוב ברוחב 2 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. מספר מקומות החנייה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>3. הצמדת החניות תהיה ליחידות הדיור בלבד.</p> <p>4. תותר הקמת מתקני חניה בתת הקרקע בלבד.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניין יעמוד במקביל לרחובות רוטשילד וסוקולוב.</p> <p>2. כל חזיתות הבניין תהיינה חזיתות ראשיות.</p> <p>3. תומרי הגמר יהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. הכניסות לחזית המסחרית תהינה מרחי רוטשילד ומכיוון מערב.</p> <p>5. שילוט השטחים המסחריים בקומת הקרקע יהיה חלק אינטגרלי מתכנון החזית.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בנין מעל מפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט, קו הבניין המערבי ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p>2. קווי הבניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי.</p> <p>3. קו בנין מערבי העל קרקעי יהיה במרחק של לפחות 3 מ' מחדר הטרנספורמציה שבשפ"פ הסמוך.</p>

ליאושרת

4.4	מגורים מסחר ותיירות
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. 5% - 10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיווין לאנשים עם מגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה).</p>

מנהל תכנון
מנהל הרפסוד

מנהל תכנון
מנהל הרפסוד

מנהל תכנון
מנהל הרפסוד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מעל מבנה-הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית שטח (%)	שטח בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות				
(1)	(1)	(1)	(1)	4	96	104	50	4352	3264	272	816	544	2001	מבנים ומסדרות ציבור
				26		104		15373		3725	(2) 11648		1001A	מגורים
				5				2900		750	2150		1001A	מגורים (מלונאות)
				(4) 1				250		50	(3) 200		1001A	מגורים מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	6	32		(5) 70	23125	4602	4525	13998	764.19	1001A	מגורים מסחר
(1)	(1)			6				864	864			146.81	1001B	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין ההוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה בימת הטבלה:

1. תותר תוספת של קומות חנייה תת קרקעיות בקונטור הקומות שמעליהן ולצורך עמידה בתקן החניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) מגורים : 10400 מ"ר
- שטח למרפסות : 1248 מ"ר.
- (3) מתוכם 60 מ"ר גלריות.
- (4) ק. ק. קרקע.
- (5) הישוב התכנית כולל גם את השטח"פ בתא שטח 1001B..

מס' תכנית: 502-0147678
שם התכנית: ב/1/474 פינוי בינוי רוטשילד 2
תאריך: 19/09/2015

מס' תכנית: 502-0147678
שם התכנית: ב/1/474 פינוי בינוי רוטשילד 2
תאריך: 19/09/2015

6. הוראות נוספות .6

ליאושרת

6.1	איכות הסביבה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבניה ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות באותה עת.</p> <p>1. אקוסטיקה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין 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>2. משטר רוחות</p> <p>א. תוגש חוות דעת סביבתית לענין השפעת הבנין שיוקם, על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>3. אוורור.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי להיתר הבניה .</p> <p>ב. לא תתאפשר פליטת אוויר מהמרתפים למרחב הציבורי.</p> <p>4. אשפה.</p> <p>א. תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת במקור פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>ב. באזורי המסחר תוכן תכנית המפרטת, בנוסף לאמור בס"ק א', גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה.</p> <p>5. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר.</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל -1970.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>6. טיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ר, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	

6.1	איכות הסביבה
	<p style="text-align: center;">מיאושרת</p> <p>7. בנייה ירוקה</p> <p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת; כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור ממכון בדיקה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה</p> <p>ה. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון בדיקה מורשה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.2	<p style="text-align: center;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם מעל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>
6.3	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. אישור מכון מורשה כי הבניינים נבנו על פי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p> <p>ב. תנאי לאכלוס לבניין המגורים והמלונאות:</p> <p>1. ביצוע פיתוח השפ"פ.</p> <p>2. פיתוח גג המרתף שבמגרש הציבורי (תא שטח 2001) כשטח פתוח לציבור במפלס המדרכות הגובלות בו (וזאת ככל שהמבנה הציבורי לא ייבנה באותו שלב)</p> <p>ג. לבניין המגורים לא יינתן טופס אכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.</p>
6.4	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הריסת מבנה קיים בהתאם לאמור בסעיף 6.7.</p> <p>2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית, כמפורט להלן:</p>

	6.4
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. טרם הוצאת היתר בניה ראשון תאושרת תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית לכל שטח התכנית. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, פירוט מערך כניסות לפונקציות השונות בקומת הקרקע, סוככים באזור החזית במסחרית וחומרי בנין וחומרי גמר.</p> <p>בדיקת השפעת הרוחות תהיה תנאי מקדים לתכנית העיצוב האדריכלי ומסקנותיה יוטמעו בתכנית העיצוב. בתכנית העיצוב האדריכלי יוטמעו מסקנות בדיקת ההצללה (שבתוך חוות הדעת מיקרואקלימית)</p> <p>ב. תכנית פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית שתכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות עצים. יש לקבוע אופי וסוג עצים (מבוגרים) בהתאם לאזורים האורבניים שבפרויקט, תוך התחשבות במשק המים הדליל יש לפתח שיטות השקיה אלטרנטיביות ובלבד שאזורי הפיתוח (החצרות וכיוצ"ב) יהיו ירוקים כל השנה. 2. תכנון סופי של כל הדרכים, מדרכות, דרכים משתלבות, דרכי גישה לחניות בכל המגרש, שבילי הולכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים. 3. מעל החניון התת קרקעי בשטח תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים בוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ 1.5 מטר. 4. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם והחדרה לתת הקרקע. <p>התכנית לעיצוב אדריכלי ונופי תוגש בקני"מ 1:250 (או בקני"מ אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר) על רקע מפת מדידה. התכניות יערכו ע"י מבקש היתר הבניה ויוגשו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3 א. לעת הוצאת היתרי בניה ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי ממגורים לשטח עיקרי למלונאות ועד ל-12 קומות כך ששך שטח למלונאות יהיה 5,140 מ"ר. מספר יחידות הדיור לאחר המרה לא יפחת בכל מקרה מ-65 יח"ד.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה למגורים בלבד. ניתן יהיה להוציא היתר בניה למסחר ו/או למלונאות בלבד. הוצאת היתר בניה למגורים מותנה בהוצאת היתר בניה למלונאות ומסחר.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ורק במידה ועקב מגבלה בנושא גובה המבנה לא ניתן יהיה לנצל לפחות 90% מסך הזכויות המוצעות למגורים בתכנית זו, יוצא היתר בניה לשימושי המגורים ומסחר בנפרד מהמלון.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה עמידה בתקניי הפיסיים למלונאות של משרד התיירות ולנושא מתקן האכסון.</p> <p>5. תירשם הערה בלשכת המקרקעין כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד, ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים. השטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.</p> <p>6. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 4.2.2 ה.</p> <p>7. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות כמפורט בסעיף 4.4.2 ה.</p> <p>8. הבטחת ניהול ותחזוקת המבנה שיבנה בתא שטח 1001a, כמפורט בסעיף 6.10.1.</p> <p>9. היוועצות עם היחידה הסביבתית של עיריית בת ים לאמור בסעיף 6.1.</p> <p>10. היוועצות עם מחלקת התברואה לאמור בסעיף 6.1.4.</p> <p>11. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>12. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ר, תנאי להיתר בניה</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יהיה הגשה ליחידה הסביבתית של עיריית בת ים של מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם לאמור בסעיף 6.6.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לנספח ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.5 (1).</p> <p>14. תנאי להיתר בניה - הצגת תכנית לחזיתות המסחריות בבניין שתכלול מיקום ומפרטי השילוט. השילוט יוגדר בחזיתות המוצגות בהגשת היתר הבניה.</p> <p>15. יש לרשום הערה ברישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.</p> <p>16. אישור תכניות מפורטות על ידי משרד הבריאות.</p> <p>17. הגשת חו"ד יועץ קונסטרוקציה ליציבות המבנים הגובלים בזמן ההריסה והבנייה.</p> <p>18. תנאי להיתר בניית מבנה המגדל המעורב יהיה השלמת המרתף המשותף.</p>	<p>6.4</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. ניקוז ומי נגר עילי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מתואמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1: 20.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטח ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ג. בבקשה להיתר יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי במגרשים.</p> <p>2. בניה משמרת מים.</p> <p>א. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי גשם בהסתברות של 1: 20.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ד. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p style="text-align: right;">3. ביוב</p>	<p>6.5</p>

	<p>תשתיות</p> <p>6.5</p> <p>א. תיעשה הפרדת מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור, למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	<p>תאושרת</p>
	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.6</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ר, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם.</p> <p>ג. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>6.7</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
	<p>היטל השבחה</p> <p>6.8</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>6.9</p> <p>א. בין שני תא השטח 1001A ו 2001 תסומן בתשריט זיקת הנאה למעבר רכב לכניסה לחניון ולרמפות הגישה לחניונים התת קרקעים.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח A1001 יהיה ביצוע מלא של הכניסות לחניון והרמפות בין החניונים התת קרקעיים. במידה ותוגש בקשה להיתר לתא שטח 2001 בלבד, ניתן יהיה לאשר שינוי בתכנון הכניסה לחניון ולרמפות.</p>	
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>6.10</p> <p>1. ניהול ואחזקת מבנים</p> <p>א. במבנה שיבנה על המקרקעין, ימסר הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת הניהול")</p> <p>ב. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p> <p>ג. לבניין המגורים לא יינתן טופס אכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.</p>	

ליאושרת

6.10	הנחיות מיוחדות
	ד. בבניין המגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין. השטחים המשותפים, השפ"פים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן.
6.11	מרתפים
	המרתפים לשני המגרשים יוקמו במשותף.
6.12	חניה
	החנייה לכל אחד מהמגרשים תהיה בתחומי אותו מגרש. עם זאת, תותר גמישות בפרישת החניות, בתנאי של הסדרה קניינית מתאימה ובתנאי כי מספר החניות הציבוריות לא יפחת. בכל מקרה, לא תותר הצמדת חניות אלה במגרש הציבורי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית המבנה החדש בהתאם לסעיף 6.4.1	הריסת המבנה קיים
2	תנאי לאכלוס לבניין המגורים והמלונאות	1. ביצוע פיתוח השפ"פ. 2. פיתוח גג המרתף שבמגרש הציבורי (תא שטח 2001) כשטח פתוח לציבור במפלס המדרכות הגובלות בו (וזאת ככל שהמבנה הציבורי לא ייבנה באותו שלב)

7.2 מימוש התכנית

זכויות מתכלות:

1. הוצאת היתרי בנייה לשתי הקומות הנוספות (מעל 30 קומות) תתאפשר בתנאי כי היתר הבנייה ייצא עד יום 18.5.2022 במקרה שההיתר לא ייצא עד למועד זה, זכויות הבנייה עבור שתי הקומות הנוספות יתכלו.

2. אם לא ייצא היתר בניה ראשון מתום 5 שנים מיום תחילת התכנית, תפקענה זכויות הבנייה. בסמכות הועדה המקומית להאריך את התקופה, ובלבד שהחלטה התקבלה טרם פקיעת התכנית.

ליאושרת**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בת ים 501500722	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מצלאוי חברה לבניין בע"מ 512726712		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מצלאוי חברה לבניין בע"מ 512726712	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ד.ס. בניין ערים - אדריכלים ותכנון ב"עמ	עורך ראשי	חתימה:



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 65 וגרסת תשריט מס' 31 של תכנית מס' 502-0147678

מגיש ³	שם:	סוג: ועדה מקומית	תאריך:
התוכנית	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית בת ים	חתימה:	
יזם	שם:	סוג: פרטי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מצלאוי חברה לבניין בע"מ	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים,	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מצלאוי חברה לבניין בע"מ	חתימה:	

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצורפות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון בידך עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף 'בעל עניין בקרקע'.

תצהיר שינויים בין גרסאות

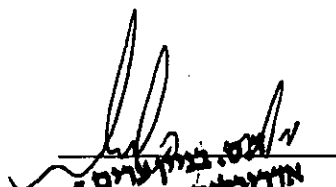
אני החתום מטה יואב השמשוני, מספר זהות 028547610,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 502-0147678.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 65 וגרסת תשריט מס' 31.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 13.12.2015, גרסת הוראות מס' 67 וגרסת תשריט מס' 31, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות תכנית	14א4.4.2	העברת סעיף 6.4 לגבי המרת השטחים למלונאות
2	הוראות	2.3	עודכן בעניין המרה בין מגורים למלונאות (גם מ"ר עיקרי וגם ביח"ד)
3	הוראות	5 טבלת זכויות בניה	עודכן בעניין המרה בין מגורים למלונאות (גם מ"ר עיקרי וגם ביח"ד)
4			
5			
6			
7			
8			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 יואב השמשוני
 אדוואקטור
 ח.פ. 513543454

16.12.2015

תאריך

יואב השמשוני

שם המצהיר