

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

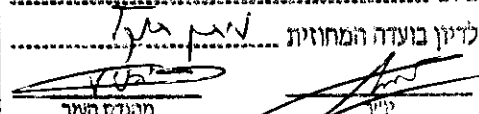
תוכנית מס' בי/577



שם תוכנית: תוספת שימושים ותוספת זכויות במבנים יבילים וארעיים בשטחים ציבוריים, ללא פגיעה בשימוש הראשי של השטח הציבורי.

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: בת ים  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התוכנית: ק"א/577</p> <p>הומלצה בישיבה מס' 20150006</p> <p>ביום 5/7/15</p> <p>לדין בוועדה המחוזית</p> <p></p> <p>מנהל העיר</p>	
--	--

<p>מינהל התכנון - מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' </p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 5/7/15 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון  י"ד הועדה המחוזית</p>	
---	--

## דברי הסבר לתוכנית

כחלק מצרכי הבניה והפיתוח בעיר, כמו גם חיי התרבות בעיר, קיים הצורך בהקמת מבנים יבילים ארעיים בשטחים ציבוריים. התכנית קובעת כי יותרו מבנים יבילים עבור השימושים הבאים: ארועים ציבוריים זמניים ביוזמת העירייה, ניהול בנייה עבור מגרשים פרטיים בתנאים, וניהול עבודות פיתוח ציבוריות. לכל אחד מהשימושים נקבעו תנאים, הנחיות בינוי ועיצוב, משך הצבה, שטח מירבי, הנחיות סביבתיות ותיאומים נדרשים להצבת המבנה היביל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שימושים ותוספת זכויות במבנים יבילים וארעיים בשטחים ציבוריים, ללא פגיעה בשימוש הראשי של השטח הציבורי.

בי/577

7928.8 ד'

• מתן תוקף

8

09.08.15

תוכנית מפורטת

כן

ועדה מחוזית

לייר

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה.

לא

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית  
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.4 סיווג התוכנית

## 1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים
- קואורדינטה X 658000  
קואורדינטה Y 176625
- 1.5.2 תיאור מקום מרחב תכנון בת ים להוציא תחום ה-100 מ' חוף
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בת ים
- התייחסות לתחום הרשות ה-100 מ' חוף
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בת ים
- שכונה לי"ר  
רחוב לי"ר  
מספר בית לי"ר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

### 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

תל אביב, חולון, ראשון לציון
-----------------------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	תאריך	מספר ילקוט פרסומים
תמ"מ 5	כפיפות		15/04/10	6077
תמ"מ 1 / 5	כפיפות		25/12/03	5258
תמ"א 23	כפיפות	הקלה מקו בניין. אושר קו בניין אפס משפת הדרך.	31/07/86	3366
תמ"א 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק, הגבלות בנייה במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	25/05/97	4525
תמ"א 4 / 23 א	כפיפות		12/08/10	6121
תמ"א 3 / 34 ב	כפיפות		18/12/06	5606
תמ"א 4 / 34 ב	כפיפות		16/08/07	5704
תת"ל 36	כפיפות	הקלה ממגבלות בניה. אושר בתנאים הצבת מבנה יביל בתחום תת"ל 36.	29/07/10	6113
תמ"א 13 / ים- תיכון	כפיפות		25/08/1983	2954
תמ"א 3	כפיפות	הקלה ממגבלת קו בניין. אושר בתנאים קו בניין אפס משפת דרך	26/08/1976	2247

## 1.7 מסמכי התוכנית

1.7

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	הייץ' קיו אדריכלים	09.08.2015	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	הייץ' קיו אדריכלים	09.08.2015	1	ל"ר	1: 5000	• מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	הייץ' קיו אדריכלים	09.08.2015	1	ל"ר	1: 5000	• מנחה	נספח תמ"א

כל מסמכי התוכנית 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.

ליאושורת

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית בת ים	500262001	נורדאו 17 בת ים	03-5556020		03-5556089		

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר										

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית בת ים	500262001	נורדאו 17 בת ים	03-5556020		03-5556089	
רשות ממשלתית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקרקעי ישראל- אגף בעלות	500101795	יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318878	

• אחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ארז אלה	28544203	119087	514170570	עליית הנוער 2 תל אביב	03-6951496			office@hqa.co.il

**מאושר**

## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מונח	ארוע פתוח ונגיש לכלל הציבור ולטובתו, וביוזמת גוף עירוני, כגון פסטיבל, ארועי תיירות או נקודות מידע, פעילות חינוכית ותרבותית או ארוע תרבות אחר, ובאופן שלא יצור מטריד לסביבה ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעירייה.
מונח	ארוע ביזמה פרטית הפתוח לקהל הרחב, כגון אירוע שיווק ומכירה אינו עונה להגדרה "ארוע ציבורי זמני".
תקנות	תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר) - התשע"ד 2014

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

קביעת שימושים, הוראות, זכויות בניה ותנאים להצבת מבנים יבילים ארעיים בשטחים ציבוריים, בהתאמה ליעודי הקרקע בה הם מוצבים, וללא פגיעה בשימוש הראשי של השטח הציבורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעה כי יותר להקים מבנה יביל ארעי בכלל ליעודי הקרקע הציבוריים בעיר, וקביעת הוראות בהתאמה ליעודי הקרקע השונים: שבי"צ, שצ"פ, דרכים ויעודים ציבוריים דומים.
- ב. קביעת השימושים למבנה יביל ארעי: ארועים ציבוריים זמניים ביזמת העירייה, ניהול בניה עבור מגרשים פרטיים בתנאים, וניהול עבודות פיתוח ציבוריות.
- ג. קביעת זכות בניה זמנית לטובת מבנה יביל ארעי לרבות שטח מרבי:
  1. בייעוד דרך ודומיה-עד 35 מ"ר.
  2. בייעוד שצ"פ ודומיו - עד 50 מ"ר ולא יותר מ-10% משטח השצ"פ למטרת ארוע ציבורי זמני בלבד, עד 35 מ"ר לשאר המטרות.
  3. בייעוד שבי"צ ודומיו - עד 20 מ"ר.
  - ד. משך ההצבה של מבנים יבילים:
    1. עבור אירועים ציבוריים זמניים - חודש. ניתן להאריך את התקופה בחודש נוסף באישור וועדה מקומית ובכל מקרה לא יותר מחודשיים בשנה.
    2. עבור ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים ציבוריים ומטרות ציבוריות - שנתיים או עד סיום העבודה, ע"פ המוקדם מביניהם.
    3. עבור ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים פרטיים - שנה. ניתן יהיה להאריך השימוש בחצי שנה בכפוף לאישור מה"ע ובחצי שנה נוספת בכפוף לאישור וועדה מקומית ובכל מקרה לא יותר משנתיים ו/או סיום יציקת תקרת המרתף העליונה, המוקדם מביניהם.
    - ה. מועד פינוי מבנים יבילים:
      1. עבור אירועים ציבוריים זמניים - עד 14 יום ממועד סיום הארוע.
      2. עבור ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים ציבוריים ומטרות ציבוריות - 14 יום מתום מועד ההצבה.
      3. עבור ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים פרטיים - עד 14 יום מתום משך ההצבה המותר ו/או עם השלמת יציקת תקרת המרתף העליונה. המוקדם מביניהם.



**מאושרת****2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7928.8
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
התכנית אינה משנה זכויות בנייה לעומת המצב המאושר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				001	יעוד ע"פ תוכניות מאושרות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	7928.8	יעוד ע"פ תכנית מאושרת		100%	7928.8	ל"ר

**הוראות**

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: ייעוד ע"פ תוכנית מאוסרת	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p><b>א. ייעודי קרקע:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התכנית תחול על ייעודי הקרקע מסוג דרך, שצ"פ ושבי"צ.</li> <li>2. מיקום המבנים יהיה כך שיהווה הפגיעה הפחותה ביותר בציבור ובסביבה.</li> <li>3. מבנה יביל ארעי שהצבתו תאפשר מתקוף תכנית זו, לא ישמש למגורים, למשרדי שיווק ומכירות או כל שימוש אחר מהמוגדר בתוכנית זו. שימוש כאמור יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>4. מיקום המבנים יהיה כך שיהווה הפגיעה הפחותה ביותר בציבור ובסביבה, ובכפוף לתנאים למתן היתר שבסעיף 6.2.</li> </ol>	<p><b>א. ייעודי קרקע:</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אירועים ציבוריים זמניים כמוגדר בסעיף 1.9.</li> <li>2. ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים ציבוריים ומטרות ציבוריות, כגון: הקמה ופיתוח תשתית, בינוי ופיתוח ציבורי, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחים ציבוריים אחרים.</li> <li>3. ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים פרטיים. מבנה יביל עבור מטרות אלו יוצב בהתאם לתנאים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תכסית הבניה התת קרקעית במגרש הנה 100%.</li> <li>ב. בפרסום ודיון בהתנגדויות במתכונת סעיף 149 לחוק.</li> <li>ג. פגיעה מינימלית בציבור.</li> <li>ד. קביעת מיקום למבנה יביל יהיה בהחלטה מנומקת של הוועדה המקומית ולאחר פירסום במתכונת של סעיף 149 לחוק ובהתאם לסדר העדיפות הבא: 1ד - מגרש פרטי צמוד דופן לאתר הבנייה או הפיתוח. 2ד - שטח חנייה צמודים או סמוכים לאתר. 3ד - שטח שבי"צ לא מפותח. 4ד - זכות דרך. 5ד - שטח ציבורי פתוח.</li> </ol> </li> <li>4. לא יתאפשר שימוש ו/או הצבת מבנה יביל למטרת משרדי שיווק/ מכירות/ תיווך וכיו"ב.</li> </ol>	<p><b>ב. מטרות ההצבה</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח כולל למבנה יביל יהיה בהתאמה לייעודי הקרקע:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בייעוד דרך ודומיה-עד 35 מ"ר.</li> <li>ב. בייעוד שצ"פ ודומיו - עד 50 מ"ר ולא יותר מ-10% משטח השצ"פ למטרת ארוע ציבורי זמני בלבד, עד 35 מ"ר לשאר המטרות.</li> <li>ג. בייעוד שבי"צ ודומיו - עד 20 מ"ר.</li> </ol> </li> <li>2. שטח מבנה יביל הינו נוסף לזכויות שנקבעו למגרש בתוכניות מאושרות.</li> <li>3. זכויות בניה עבור מבנה יביל אינן זכויות מוקנות ותוקפן יפוג עם תום השימוש במבנה. שימוש בזכויות לכל צורך אחר יהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>	<p><b>ג. שטח מבנה יביל</b></p>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עבור אירועים ציבוריים זמניים - חודש. ניתן להאריך את התקופה בחודש נוסף באישור ועדה מקומית ובכל מקרה לא יותר מחודשיים בשנה.</li> <li>2. עבור ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים ציבוריים ומטרות ציבוריות - שתיים או עד סיום העבודה, ע"פ המוקדם מביניהם.</li> <li>3. עבור ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים פרטיים - שנה. ניתן יהיה להאריך השימוש בחצי שנה בכפוף לאישור מהי"ע ובחצי שנה נוספת בכפוף לאישור וועדה מקומית ובכל מקרה לא יותר משנתיים ו/או סיום יציקת תקרת המרתף העליונה, הקודם מביניהם.</li> </ol>	<p><b>א. משך הצבה</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עבור אירועים ציבוריים זמניים - עד 14 יום ממועד סיום האירוע.</li> <li>2. עבור ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים ציבוריים ומטרות ציבוריות - 14 יום מתום מועד ההצבה.</li> <li>3. עבור ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים פרטיים - עד 14 יום מתום משך ההצבה המותר ו/או עם השלמת יציקת תקרת המרתף העליונה, המוקדם מביניהם.</li> </ol>	<p><b>ב. מועד פינוי</b></p>

<p>1. גובה מבנה יביל לא יעלה על 4.5 מ'.                  2. קומות מעל הקרקע: תותר קומה אחת בלבד.                  3. קומות תחת הקרקע: לא יותרו קומות תת קרקעיות.                  4. מיקום המבנה במגרש יהיה באופן המצמצם את הפגיעה והמטרד למבני מגורים סמוכים (ככל שישנם) ולמרחב הציבורי בו הוא ממוקם. תנאים למיקום זה יהיו בשיקול מהייע ויוגדרו בהיתר. לא יתאפשר ביסוס וחפירה למבנה יביל, אלא ביסוס ארעי.                  5. קווי בניין - בייעודים מסוג שצ"פ ודרך בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית, ניתן יהיה להציב את המבנים עד לקו בניין "0".</p>	<p><b>ג. בניין</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה/ הצבה לפי התקנות של מבנה יביל בתחום טיילת החוף העילית (מערבית לדרך בן גוריון/ דרך הקוממיות ועד קו ה-100 מ'), יהיה אישור מהייע ליציבות המצוק, זרימת מי הנגר ושיקום המצוק או פארק החוף לאחר פינוי המבנה.</p>	<p><b>ד. תחום טיילת החוף העילית</b></p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם (נטו השטח)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי		ציד-י-ימני	
			עיקרי	שרות														עיקרי
לי"ר <sup>1</sup>	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

<sup>1</sup> התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה קבועות. זכויות בנייה זמניות לצורך הצבת המבנה היביל בלבד, כמפורט בסעיף 4.1.1 להוראות התכנית.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. בניה ועיצוב אדריכלי

- א. מבנים יבילים ימוקמו קרוב ככל הניתן לתשתיות קיימות. חיבור מבנה יביל לתשתיות ייעשה להנחת דעתו של מה"ע ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין. בכל מקרה שטח לחיבור זמני לתשתיות והתחום המגודר ייגזרו מתוך סך הזכויות למבנה היביל.
- ב. תוואי גדרות וגבהן יהיה להנחת דעתו של מה"ע.
- ג. בעת מתן היתר למבנה יביל ארעי (ככל שנדרש) ייקבעו הוראות ותנאים למניעת מטרדים, הפרעה לתנועה, ופגיעה בבטיחות ובבטחון. ע"פ צורך ייקבעו מגבלות שעות פעילות במבנה או כל הסדר אחר לפעילות בו.
- ד. מיקום המבנה, ותוואי גדרות וגבהן, יהיה כך שלא יפריע למעבר הציבורי להולכי רגל, רכב ואופניים, לרציפות המעבר ולבטיחותו, ולנגישות ולמעבר לחוף הים בפרט. מיקום המבנה לא ימנע או יפריע להעברת תשתיות, מעבר רכב כיבוי אש, רכב בטחון וכדומה.
- ה. כל ציוד או תשתית להפעלת המבנה כגון: תאורה, שרותים, מתקני חשמל, מיזוג אוויר וכו' יוגדרו בהיתר הבניה בתאום עם היחידה העירונית לקיימות ואיכות הסביבה ויותרו בתנאי שלא ייגרמו מטריד לסביבתם.
- ו. עם סיום העבודות או הארועים שלמטרתם הוקם מבנה יביל ארעי, יוסר המבנה והשטח ישוקם ע"פ המפורט בסעיף 6.4 להלן.
- ז. מבנים מכח תכנית זו יוגדרו בהתאם לחוק הת"ב ויעמדו בתקנים ובאישורים הנדרשים ל"מבנה יביל ארעי" כהגדרתו בחוק ובתקנות.
- ח. הצבת מבנה יביל בשב"צ תתאפשר בשטח לא מפותח ו/או מחוץ לבינוי הקיים בתחומו, ובתנאי כי המבנה והשימוש בו לא יהווה מטריד לתפקודו השוטף של השב"צ.
- ט. היתר/הודעה לפי התקנות למבנה יביל יכלול הוראות ומועדים לשיקום האתר וסביבתו לאחר הסרת המבנה היביל, בהתאם לתכנית השיקום הנדרשת כמפורט בסעיף 6.4.
- י. תנאי להיתר/הודעה לפי התקנות בתחום שב"צ וייעודים דומים:
  1. הצבת מבנה יביל בשב"צ תתאפשר בשטח לא מפותח ו/או מחוץ לבינוי הקיים בתחומו, ובתנאי כי המבנה והשימוש בו לא יהוו מטריד לתפקודו השוטף של השב"צ.
  2. במידה ויוחלט להציב מבנה יביל מחוץ לקווי הבינוי ע"פ התכנית החלה במקום, ועד קו בניין "0", יידרש פרוסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

### 6.2. תנאים למתן היתר בניה או להצבת מבנה יביל, לפי העניין

- עבור מבנים יבילים ארעיים שנדרש עבורם היתר בניה, או עבור הצבת מבנים במקום בו לפי הדין לא נדרש היתר, יינתן ההיתר או ניתן יהיה להציב המבנה בתנאים הבאים:
- א. למבנים יבילים למטרת ניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית עבור מגרשים פרטיים: כמפורט בסעיף 4.1.1 (מטרות ההצבה) ג.
  - ב. הגשת חו"יד למה"ע בנושא בטיחות המבנה וסביבתו לרבות תהליך ההקמה והפירוק, ושילוב המערכות השונות לשימוש כן שלא יהוו מטריד תפקודי, בטיחותי או עיצובי לסביבתם.
  - ג. היתר הבניה/הודעה לפי התקנות יכלול תוכנית כללית המראה את המבנה בסביבתו, את המעברים להולכי רגל ורכב וכל ההסדרים הנדרשים לתפקודו.
  - ד. היתר הבניה/הודעה לפי התקנות יכלול פירוט חזיתות וחומרי בניה.
  - ה. במקרה של היתר/הודעה לפי התקנות למבנה יביל ארעי באתר בניה/עבודות הנדסיות: לא יינתן אישור לסיום העבודה ופתיחת האתר ו/או אכלוס בניין עד לפינוי המבנה היביל הארעי והסדרת/שיקום האתר לאחר הסרתו.
  - ו. כאשר מבנה יביל יוצב בתחום רדיוס מגן יידרש אישור משרד הבריאות.
  - ז. תנאים הקשורים בנושאים סביבתיים ועמידה בתנאים הסביבתיים כמפורט בסעיף 6.5.
  - ח. תנאים הקשורים בשימור ועמידה בתנאי המפורט בסעיף 6.7.
  - ט. תנאי להיתר/הודעה לפי התקנות בתחום זכות דרך וייעודים דומים יהיה אישור משטרת ישראל לנושא שינוי הסדרי תנועה זמניים. השינוי הזמני בהסדרי התנועה יתייחס לכל המשתמשים בזכות הדרך.

י.	תנאים להיתר / הודעה לפי התקנות למבנה יביל לניהול ופיקוח על עבודות בניה, פיתוח ותשתית לטובת מגרשים פרטיים כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק ב' 3.
יא.	סימון עצים בוגרים ע"פ חוק.
יב.	תנאי להיתר / הודעה לפי התקנות בתחום מגבלות בניה ע"פ תת"ל 36, תמ"א 3 ותמ"א 23 א 4 יהיה כמפורט בסעיף 6.8.
יג.	אין בהוראות אלה כדי לגרוע מן החובה לקבלת אישורים הנדרשים (ככל שנדרשים) לפי סעיף 188 לפקודת העיריות או סעיף 195 לחוק התכנון והבניה. ככל שנדרש אישור שכזה, מתן האישור יהווה תנאי למתן היתר הבנייה.

### 6.3 חניה

א.	לא תתאפשר חניה נוספת לטובת מבנים יבילים ארעיים.
ב.	מכה תכנית זו לא תתאפשר הרחבת חנייה באתרי התארגנות לבנייה.

### 6.4 תוכנית שיקום

א.	היתר למבנה יביל ארעי יכלול תוכנית לשיקום האתר לאחר הסרת המבנה היביל, הכוללת:
ב.	פירוט הערכים לשיקום /או שימור במצב הקיים.
ג.	הוראות לשיקום האתר וסביבתו לאחר הסרת המבנה היביל.
ד.	מועד לפינוי המבנה היביל בהתאמה למועדים הקבועים בתוכנית זו עבור השימושים השונים.
ה.	הוראה כי שיקום האתר בתום תקופת השימוש יהיה לפחות ברמה זהה למצבו הקודם, בהתאם להנחיות מה"ע.
ו.	האתר ישוקם תוך חודש ימים ממועד סיום העבודות/ארוע.

### 6.5 איכות הסביבה

א.	תנאי להצבת מבנה יביל בתחום הטיילת העילית יהיה עמידה בתנאי המשרד להג"ס בהתאם למצויין בס' 4.1.2 ד'.
ב.	לא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים לצורך הקמת מבנה יביל, שינועו או פירוקו.

### 6.6 שימור

א.	יידרש אישור וועדת השימור המקומית להקמת מבנה יביל ארעי בתחום אתרים שהוגדרו לשימור או כבעלי ערכי מורשת ע"י ועדת השימור המקומית.
----	---

### 6.7 חוק העתיקות

א.	הצבת מבנה יביל באתר עתיקות תהיה בכפוף לחוק העתיקות ותתאפשר רק באישור כל הגורמים הנדרשים ע"פ חוק.
----	--

### 6.8 הקלות מתמ"א ותנאים להקלות

א.	בתחום התכנית עובר קו מקורות תת"ל 36, כמסומן בנספח התמ"א. תנאי להיתר ותנאי להצבת מבנה יביל בתחום מגבלות בניה ופיתוח ע"פ תת"ל 36 יהיה קבלת אישור מקורות.
ב.	בתחום התכנית עוברת דרך פרברית מהירה מס' 20 מתוקף תמ"א 3 ומסילת ברזל מתוקף תמ"א 4/23, עבור מוגדרות בתמ"אות מגבלות קו בניין. לתכנית זו אושרה הקלה ממגבלות אלו עבור שטחים שיעודם שצ"פ, וניתן להציב מבנה יביל בקו בניין 0 מ' משפת הדרך, בתנאי שהצבת מבנה יביל בתחום מחלפים, במרחק של עד 150 מ' מנקודת המפגש בין הדרכים, יהיה בתאום עם חברת נתיבי איילון.

**6.9 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון**

א. 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"מ 1, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.

התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית ע"פ תכנית זו אשר יעמוד בסתירה לתמ"א.

ב. הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים וחדרי מכוונות על הגג וכיו"ב הנו +180 מ' מעל פני הים כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה למכשול דקיק, כגון רוס עליון תרנים ואנטנות מנופים ועגורנים לבניה וכ" נמוך ב-15 מ' מהגבלות הבניה ואין לחרוג ממנו.

ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 ע"פ תמ"א 2/4. הבניה תיעשה 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".

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מייד.



8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת ים	

תאריך: 16.05.16	חתימה:	שם: ארז אלה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514170570		תאגיד: HQ אדריכלים	

תאריך:	חתימה:	שם: ליר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת ים	
תאריך:	חתימה:	שם: בעלים שונים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 500101795		תאגיד: חקיקעי ישראל - אגף בעלות	

**HQ ARCHITECTS LTD**  
514170570