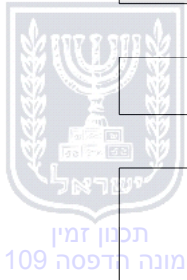


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0142976

בי/550 מתחם ביל"ו



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בכניסה הצפון-מערבית של העיר בת ים, במיקום אסטרטגי הסמוך לחוף הים ממערב ולגבול המוניציפלי עם תל-אביב יפו מצפון. התכנית מהווה רצף תכנוני אחד עם תכנית פינוי-בינוי בי/514 שער העיר הצפוני הממוקמת ממערב לה. התכנית ממשיכה את השטח הציבורי הפתוח ברח' שמחה הולצברג המהווה ציר עירוני ירוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בי/550 מתחם ביל"ו

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

502-0142976

מספר התכנית

8.687 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176065
קואורדינאטה Y	659894

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של בת ים, ממזרח לרח' בלפור וגובלת מצפון בתל אביב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	ביל"ו	בת ים
	4	ביל"ו	בת ים
	2	ביל"ו	בת ים
	6	ביל"ו	בת ים
	1	ביל"ו	בת ים
	8	ביל"ו	בת ים
	9	בלפור	בת ים
	10	הולצברג שמחה	בת ים
	8	הולצברג שמחה	בת ים

שכונה צפון מערב בת ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק		194-196, 200-203, 213, 216, 221, 270

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





תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/34 /ב/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/34 /ב/4	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/4 /2. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/2 /4	כפיפות	תמא/4 /2
26/08/1971		1750	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/141. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/141 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/141
15/07/1971		1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2א. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/2א לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/2 א
15/09/1985		3248	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/328 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/328
01/03/1988		3528	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/339 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/339
01/03/2001	1850	4967	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/403 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/403



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403 /1	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403.1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/ 403	5237	339	04/12/2003
בי/ 430	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/430 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430.א. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/430א לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 192	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 192. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/192 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	2063		17/11/1974
בי/ מק/ 497	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/497. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/497.	6187	2044	13/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דודי גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דודי גלור		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	רקע	1: 1	15	23/02/2017	אורן גבעון	06/03/2017	חתום להפקדה	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	05/03/2017	אורן גבעון	05/03/2017	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/10/2016	דודי גלור	19/10/2016	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/03/2018	דודי גלור	29/03/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/02/2017	רן זילברשטיין	26/02/2017	חתום להפקדה	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	28/04/2015	יאיר קרונברג	11/06/2015	תשריט - קווי ביוב-חתום להפקדה	לא
מים	רקע	1: 500	1	28/04/2015	יאיר קרונברג	11/06/2015	תשריט - קווי מים-חתום להפקדה	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 1	9	28/04/2015	יאיר קרונברג	11/06/2015	נספח מים וביוב - הוראות- חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	22	26/04/2015	אדיר אלוס	11/06/2015	סקר עצים-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	26/11/2015	אדיר אלוס	29/11/2015	תשריט - עצים-חתום להפקדה	לא
בדיקת הצללה	רקע	1: 1	35	16/12/2014	הילה אורן	06/10/2015	ניתוח הצללות-חתום להפקדה	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, בת ים		ועדה מקומית לתכנון ובניה	בת ים	סטרומה	1	03-5558501	03-5558666	vaada@bat-yam.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, בת ים		ועדה מקומית לתכנון ולבניה	בת ים	סטרומה	1	03-5558501	03-5558666	vaada@bat-yam.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל		מדינת ישראל	בת ים	סטרומה		03-5558501		
בבעלות רשות מקומית				עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558501	03-5558666	yossi-b@bat-yam.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לכך, ישנם בעלי עניין בקרקע פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דודי גלור	29627	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	02-6701452		mavat@moin.gov.il
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס- אדריכלות,תכנ ון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		hila@ethos-group.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	כלנית	87	052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
	מהנדס	אורן גבעון	022510887	.י לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	oren@lebel.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	32692	אמי מתום	חיפה	יבנה	3	04-8681114	04-8681113	ran@amymetom.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	יאיר קרונברג	35422	סירקין- בוכמן- קרונברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
אדריכל	יועץ נופי	נאוה רגב	32692	נאוה רגב אדריכלות ועיצוב סביבה	תל אביב- יפו	הראל	8 ב	03-5757379	03-5756942	regevd@nevision.net.il
מודד	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה ודפסה 109



תכנון זמין
מונה ודפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

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
תחום הסביבה החופית	קו 300 מ' ע"פ חוק הסביבה החופית, כמסומן בתשריט.

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**

שיפור איכות המגורים של תושבי המתחם ומתן אפשרות לתוספת יח"ד, תוך ניצול מירבי של יתרונות המיקום ובכללם הכניסה לעיר והקרבה לחוף הים; יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי ואיכותי המשלב שטחי מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; יצירת ציר ירוק עירוני ראשי לאורך רח' שמחה הולצברג שיעודד תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הריסת 4 מבני מגורים ומבנה מתני"ס שכתובתם ביל"ו 2,4,6,8,10 בלפור 9 ושמחה הולצברג 8,10 ובניית 2 מבני מגורים חדשים תחתם ומבנה ציבורי חדש.
- ב. אפשרות להקמת 374 יח"ד, המהוות תוספת של 273 יח"ד למצב הקיים, מתוכם 5%-10% יתוכננו כיחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלויות ו-20% יח"ד קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ג. קביעת גובה מירבי של +160 מ' מעל פני הים - עד 34 ו-31 קומות למבני המגורים על רחוב שמחה הולצברג, ומבנה ציבור בגובה של עד +60 מ' מעל פני הים - עד 10 קומות במרכז המתחם.
- ד. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד', תוספת שצ"פ והעברה והגדלה של שטח למבנה ציבור.
- ה. קביעת מגרשים, השימושים המותרים, זכויות והוראות בנייה בכל יעוד קרקע.
- ו. קביעת שטח עיקרי למגורים בהיקף של 39,688 מ"ר כולל מרפסות ושטח למבנה ציבור בהיקף של 6,400 מ"ר.
- ז. קביעת שטחים לזיקות הנאה כולל הבטחת זכות מעבר להולכי רגל וכן שטחים לשימושים ציבוריים בקומות הקרקע של מבני המגורים.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	103
מגורים ד'	101, 102
שטח ציבורי פתוח	104



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	103
להריסה	מגורים ד'	102, 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	104
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	103
תחום הסביבה החופית	מגורים ד'	102, 101
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

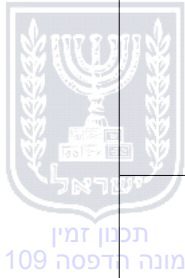
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,130.76	13.02
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,275.44	26.19
מגורים ב'	4,338.5	49.94
מגורים ג'	942.84	10.85
סה"כ	8,687.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,505	40.35
מגורים ד'	4,647.77	53.50
שטח ציבורי פתוח	534.76	6.16
סה"כ	8,687.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעל פני הקרקע יותר שימוש מגורים. תותר קומה למתקנים טכניים אשר תשולב בקומות הבנין מעל הקומה הרביעית.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבנין, חדרי אשפה מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות. שטחי פריקה וטעינה וחדרי אשפה יותרו בקומת המרתף הראשונה בלבד. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה מחסנים ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון מועדון דיירים וחדר כושר.</p> <p>ג. קומת גג חלקית: דירות גג, וכן כאמור בהוראות תכנית בי/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג.</p> <p>ד. תתאפשר, במידת הצורך, הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע על-פי אישור הועדה המקומית, ובלבד שיהיו בחצר משק סגורה ומוסדרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. כל החזיתות הפונות לרחובות שמחה הולצברג ורחוב בלפור יהיו חזיתות ראשיות. 2. חצר המשק תמוקם בקומת המרתף העליונה. 3. מתקנים טכניים יותרו בקומת הקרקע או בקומה טכנית מעל הקרקע שתיוחד לענין זה או בקומות המרתף ובתחום הבינוי כחלק אינטגרלי מהמבנה. 4. גובה קומה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו, למעט קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה המסתור למערכות סולריות לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו מעל מפלס רצפת חדרי הגג. 5. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין לכיוון השצ"פ. 6. תתאפשר, במידת הצורך, הקמת חדרי אשפה בקומת הקרקע על פי אישור הועדה המקומית. 7. בתאי שטח 101 ו-102 יהיה הבינוי כמפורט בנספח הבינוי המנחה. חלק המבנה התחתון בגובה עד 8 קומות ייבנה בקו בנין קדמי 0, והחלק שמעליו בנסיגה של 5 מ', כאמור בטבלה 5.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. הקמת קומות המרתף תהיה בהתאם לתכנית בי/403 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין. 2. גובה עליון של תקרת המרתף יבטיח עומק של 1.5 מ' קרקע לפחות לצורך הבטחת בטי גידול לצמחיה והטמנת תשתיות.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. רוחב המעבר בתאי שטח 101 ו-102 לא יפחת מ-5.0 מ'. 2. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות נחוצות. 3. שטחים המסומנים לזיקת הנאה ומשמשים למעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים יתוכננו ברצף</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>עם מפלסי המדרכה הגובלים.</p> <p>4. רמפות לחניה תת-קרקעית לא יחלו בתחום זיקת ההנאה.</p> <p>5. רמפות הכניסה לחניה לא יקבעו בתחום המעבר להולכי רגל.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר לרכב על פי התכנון המפורט כחלק מתכנון החניון הציבורי בתא שטח 103. סימון זיקת הנאה בין מגרשים 101 ו-102 בתשריט הינו לציון מיקום עקרוני בלבד. בתחום השטח הרשום לזיקת הנאה תותר העברת קווי מים וביוב עירוניים.</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. בין תאי שטח 101 ו-102 יותר מעבר בין החניונים בתת-הקרקע.</p> <p>2. ייחויב רישום זכות מעבר הדדי לרכב בפנקס רישום המקרקעין להבטחת המעבר בין המגרשים והשימוש בכניסות וביציאות מהחניה.</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>1. בתא שטח 101 תותר העברת קו מים כאמור בנספח המים והביוב ובתנאי שתותר נגישות לכלי רכב ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטרים.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחים לרווחת כל דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>2. 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות להנגשה פנים-דירתית, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה) לענין הנגשה פנים דירתית.</p> <p>3. 10% מהיח"ד המתווספות בתכנית יוגדרו כיחידות דיור להשכרה.</p> <p>4. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה; מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכד').</p> <p>5. ככל שייבנו ממ"קים במקום ממ"דים, תותר המרת יתרת שטחי השירות של הממ"דים לשטחים עיקריים.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, מרכז לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, ומעונות לסטודנטים.</p> <p>ב. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום תאי השטח ובתנאי שתכסיתו לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. החזית הפונה לרחוב בלפור היא חזית ראשית.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. חצר המשק ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>3. הגישה לחניון תהיה דרך תאי שטח 101, 102, במפלס תת הקרקע.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. בכפוף לתכנית בי/403 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.</p> <p>2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים על פי האמור בנספח הנוף.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>1. בתא שטח 103 תותר העברת קו ביוב כאמור בנספח המים והביוב ובתנאי שתותר נגישות לכלי רכב ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטרים, ויובטח עומק שלא יפחת מ-2 מטרים למפלס גג המרתף הראשון לטובת מעבר הקו.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום תא שטח 103, המסומן בנספח התנועה, תתאפשר גישה לרכב לחלקה מס' 196 בגוש 7146.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח ציבורי פתוח יותרו שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.11.</p> <p>2. יותר מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים התת-קרקעיים בתאי שטח 101, 102 ו- 103 וכן מעבר הולכי רגל לקומות הקרקע. מעברים אלו יהיו ללא גידור. רמפת כניסה לחניון לא תתחיל בתחום השצ"פ.</p> <p>3. שצ"פים לאורך רחוב שמחה הולצברג יהיו מלווים על ידי עצים הנותנים צל. רוחב פנוי מינימאלי למעבר הולכי רגל יהיה 1.5 מ'. במידה ותנאי השטח מאפשרים זאת, ישולב בנפרד גם שביל אופניים.</p> <p>4. בתחום השצ"פ יובטחו קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי אל תת-הקרקע באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10		23860	14500	400	2560	6400	3505	103	מבנים ומוסדות ציבור
0 (3)	20	8	(1)	6	31	169	37452	12524	200	7000	(2) 15700	2140	101	מגורים ד'
0 (3)	20	9	6	6	34	205	44148	14088	200	8300	(4) 19100	2508	102	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:

א. 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי+שרות) של 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) בנוסף לשטח העיקרי יותר 2028 מ"ר למרפסות. שימוש בשטח זה שלא למטרה זו יחשב לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו..

(3) קו בנין 0 למבנה התחתון בגובה כולל 8 קומות. קו בנין 5 מ' למבנה העליון..

(4) בנוסף לשטח העיקרי יותר 2460 מ"ר למרפסות. שימוש בשטח זה שלא למטרה זו יחשב לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו..











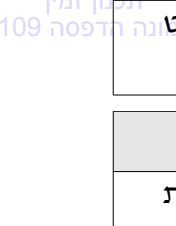

תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 איכות הסביבה</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבניה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.</p> <p>2. אוורור :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. לא יתאפשר סילוק אוויר מחניונים, בתי אוכל וכיו"ב למרחב הציבורי. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>3. אשפה :</p> <p>א. תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בנית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>4. בניה משמרת מים :</p> <p>א. יוכן מסמך הסוקר את ההיתכנות הטכנית והכלכלית לשימוש במים מושבים להשקיית הגינות. המסמך יפרט הוראות להפרדה בין מים דלוחים למים אפורים. המסמך יאושר על-ידי היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת-ים ויהווה רקע בלבד להוצאת היתר.</p> <p>ב. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4. יתכסית הבניה בתת-הקרקע לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>ג. תכסית תת"ק תיקבע בכפוף להוראות תמ"א 34 ב' 4.</p>
	<p>6.2 אקוסטיקה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>
	<p>6.3 בדיקת הצללה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח והצללת הבנין שיוקם על בנינים סמוכים, על ידי הועדה המקומית.</p>
	<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>א. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>תותר גריסת הפסולת באתר הבנין. על פי דרישת היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>

	6.5	חומרי חפירה ומילוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 109</p>		<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, 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 ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>
	6.6	ביוב
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 109</p>		<p>א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. הועדה 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>ד. לא תותר בניה מעל לקווי ביוב בתחום התכנית.</p>
	6.7	בניה ירוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 109</p>		<p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בנינים לפי צריכת אנרגיה.</p> <p>ב. 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>
	6.8	דרכים וחניות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 109</p>		<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p> <p>ב. 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 אוויר, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ד. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבנין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ה. בחניונים ישולבו מקומות חניה למתקנים לרכב דו גלגלי ואופניים. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ו. תובטח הפרדה בשטחי החניה בין החניות בתאי שטח 101 ו-102 המיועדים למגורים ובין החניות בתא שטח 103 המיועד למבנים ומוסדות ציבור.</p>
	6.9	פיתוח תשתית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 109</p>		<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>
	6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
		<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>אישור רשות תעופה אזרחית. ג. גובה הבניה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי 5139.</p>	
<p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על כל תחום התכנית, באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנים, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית. כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות לענין העצים כאמור בנספח העצים. ב. במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בענין פינוי אשפה כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 3. ד. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור. ה. מיקום מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים תת קרקעיים, כאמור בסעיף 4.3.2 א' ס"ק 2, יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על-ידי הרשות המוסמכת.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. מתן היתרי בניה שינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק: א. התנאים למתן היתר בניה המפורטים בסעיף 6.12 יחולו על תאי שטח אשר ניתן להוציא בהם היתר בניה מכוח תכנית זו. ב. הבטחת פינוי המבנים הקיימים בשלמותם בתחום כל תא שטח בנפרד. ג. אישור היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים לאמור בסעיף 6.1-6.5, ומחלקת התברואה לאמור בסעיף 6.1 ס"ק 3. ד. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית ע"פ המפורט בסעיף 6.9. ה. תנאי להיתר בניה בתחום תאי שטח 101,102 יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה בענין הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט ונגישות לתחזוקה ע"פ דרישת הרשות המוסמכת. הבטחת רישום הערת אזהרה בענין רישום זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיפים: 4.1.2 ג' ו 4.1.2 ד' כל תא שטח בתחומו. ו. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות כאמור בסעיפים 4.1.2 ז' ס"ק 2. ז. יש לעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה מס' 5281, התקף בעת הגשת הבקשה להיתר, ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p>	



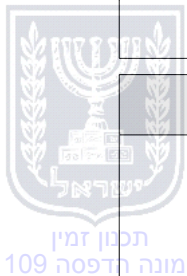
תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>ח. תנאי להיתר בניה בתא שטח 101 ו-102 יהיה הבטחת רישום זכות מעבר הדדי בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 4.1.2 ה'.</p> <p>ט. אישור רשות תעופה אזרחית כאמור בסעיף 6.10.</p> <p>י. אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב נופי אדריכלי לכל המתחם כאמור בסעיף 6.11.</p> <p>יא. הבטחת השמירה על עצים שסומנו לשימור בהיתר הבניה, על-פי הנחיות פקיד היערות כפי שתהיינה מעת לעת.</p> <p>יב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבנייה והפיתוח.</p> <p>יג. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על-ידי הגורמים המוסמכים.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>טו. הבטחת השמירה על עצים שסומנו לשימור בהיתר הבניה, על-פי הנחיות פקיד היערות, כפי שתהיינה מעת לעת.</p> <p>טז. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבנייה והפיתוח.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות מפורטות של קווי המים והביוב הראשיים לאישור משרד הבריאות.</p> <p>יח. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הקמת השטחים המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>יט. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הסדרת מעגל תנועה דו-נתיבי בצומת רחובות יפת-בלפור-יורדי הים-הולצברג.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.</p> <p>ב. הריסה ופינוי בפועל של המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.</p> <p>ג. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.</p> <p>ד. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 4.1.2 ג' כל תא שטח בתחומו.</p> <p>ה. תנאי למתן תעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.15 לעיל.</p> <p>ו. ביצוע מערכת התנועה והחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על-ידי משרד התחבורה.</p>	
איחוד וחלוקה	6.14
<p>א. השטח הכלול בתכנית מיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית שבסמכות הועדה המקומית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו במסגרת תכנית החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ויירשמו על-שם עיריית בת-ים בהתאם לדין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא.</p> <p>ג. במסגרת תכנית או תכניות שיוכנו בסמכות הועדה המקומית, החלקות ירשמו ביעוד הנכנס בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאם ליעוד החל רב אישורה של תכנית זו, וזאת בגין קידומה של התכנית בשני שלבים.</p>	

6.15	הנחיות מיוחדות
	<p>א. בכל אחד מבנייני המגורים שיבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול ואחזקה").</p> <p>ב. בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.</p> <p>ג. בכל בנין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבנין, והשטחים המשותפים.</p>
6.16	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.17	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	<p>1. תנאי להפקדת תכנית איחוד וחלוקה יהיה עדכון הבדיקה הכלכלית. לעת דיון בוועדה המקומית יערך עדכון של דו"ח השמאות לענין מספר הקומות הנדרשות בתכנית. בהתאם לדו"ח תחליט הועדה המקומית על צמצום מספר הקומות תוך התיחסות למסמך מדיניות הבניה לגובה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>א. התכנית תפקע בתוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת לגבי כ"א מהמתחמים שלא יוצא בו היתר בניה בתוך התקופה האמורה.</p> <p>ב. העדה המקומית רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות ובלבד שהחלטה ניתנה בתוך התקופה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הסדרת צומת הרחובות הולצברג-בלפור-יפת כמעגל תנועה דו-נתיבי.</p>

