

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0584417

בי/506/1/מק- התחדשות רחוב בן גוריון

תל-אביב

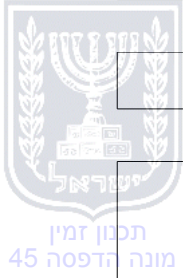
מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

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

עיריית בת ים מעודדת את התחדשות וחיזוק המסחר לאורך רחוב בן גוריון על מנת ליצור דופן מסחרית פעילה לאורך הטיילת. תכנית זו הנה שלב א' במסגרת מהלך תכנוני גדול יותר להתחדשות הבינוי בחזית הראשונה לים ומרחב החוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
בי/506/1/מק- התחדשות רחוב בן גוריון	ומספר התכנית	

מספר התכנית	502-0584417
-------------	-------------

שטח התכנית	165.714 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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
קואורדינאטה X	175577
קואורדינאטה Y	658774

**1.5.2 תיאור מקום**

ממזרח - דופן המגרשים המזרחית של רחוב בן גוריון  
 ממערב - הגבול המערבי של תחום זכות הדרך  
 מצפון - רחוב אוסקר שינדלר  
 מדרום - רחוב יצחק שדה

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	דרך בן גוריון		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7120	מוסדר	חלק		141
7138	מוסדר	חלק	166-167, 170-177, 187, 190-196	331, 342, 354
7139	מוסדר	חלק	96-101, 106-109, 113-114, 249-251	255, 263
7142	מוסדר	חלק	152, 175-179, 186-187, 197-198	67, 73, 184-185, 188, 191, 193, 200
7143	מוסדר	חלק	7-9, 70, 77, 79, 81	17
7145	מוסדר	חלק	7, 143, 146, 155, 160, 165, 167	34, 90-91, 154, 157-159, 163, 170
7146	מוסדר	חלק		270, 286, 290-291

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



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13 /9 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /9 /א. הוראות תכנית תמא/ 13 /9 /א תחולנה על תכנית זו.	7089	7808	05/08/2015
תמא/ 13 / ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954		25/08/1983
502-0222323	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0222323. הוראות תכנית 502-0222323 תחולנה על תכנית זו.	7853	9047	26/06/2018
בי/ 2 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 /א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי/ 30 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 30 /א ממשיכות לחול.	1772		04/11/1971
בי/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 200 ממשיכות לחול.	3108		14/10/1984
בי/ 201	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 201 ממשיכות לחול.	2740		27/08/1981
בי/ 203	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 203 ממשיכות לחול.	3214	2705	04/06/1985
בי/ 204	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 204 ממשיכות לחול.	3227	2911	18/07/1985



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 205	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 205 ממשיכות לחול.	3214	2705	21/06/1985
בי/ 206 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 206 א ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
בי/ 260	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 260 ממשיכות לחול.	2395		15/12/1977
בי/ 339	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 339 ממשיכות לחול.	3528	856	01/03/1988
בי/ 408	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 408 ממשיכות לחול.	4847	2432	30/01/2000
בי/ מק/ 449	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 449 ממשיכות לחול.	5508	2332	22/03/2006
בי/ 459	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 459 ממשיכות לחול.	5973	4688	06/07/2009
בי/ 202	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 202 ממשיכות לחול.	3248	3352	06/08/1985

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		ארז אלה			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 24 26/02/2020	ארז אלה	24/02/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עיצוב עירוני - תכנית - גיליון 1 מתוך 4	18: 35 17/03/2020	יעל מוריה	08/03/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עיצוב עירוני - תכנית - גיליון 2 מתוך 4	18: 36 17/03/2020	יעל מוריה	08/03/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עיצוב עירוני -תכנית - גיליון 3 מתוך 4	13: 45 22/03/2020	יעל מוריה	22/03/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עיצוב עירוני - חתכים- גיליון 4 מתוך 4	18: 38 17/03/2020	יעל מוריה	08/03/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח

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, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	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
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	vaada@bat- yam.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ	יעל מוריה	31959	מוריה-סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moriam-sekely.co.il
	מודד	נתן קופרווסר	871		חיפה	שוהם	9			
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	טל רובין		אדסה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911		adama@adam-ma.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	עפר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10			offer@rochwald.com

(1) כתובת: אגוז 6, פארק תעשיית חבל מודיעין, ת.ד. 901 שוהם 6085001.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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
טיילת עליונה	הטיילת שבמפלס רח' בן גוריון ומערבית לו.
מדרך הולכי רגל	מרחב נקי מכל מכשול לשימוש הולכי הרגל.
מדרכה	תחום בזכות הדרך המוגדר בין קו המגרש לבין אבן השפה.
סוכך עונתי	מבנה קל, פרגוד, מתקן, לרבות קירוי קל, שמטרתו להגן על היושבים מפני השפעות מזג האוויר בעונת החורף, בתחום רשיון העסק ובסמוך לו.
עונת החורף	התקופה שבין ה- 1 לאוקטובר ועד ה- 31 במרץ.
קיוסק	כל בנין או חלק ממנו אשר אושר למטרות מסחר ושטחו לא יעלה על 12 מ"ר כולל השרותים והמחסן.
תחום המיסעה ורצועת החנייה	תחום הכולל - כביש, חנייה ופיתוח נלווה לו.
תחום לפעילות מסחרית	תחום להצבת מקומות ישיבה לבית אוכל/ מסעדה/ בית קפה/ מזנון או כל עסק אחר בעל רישיון להצבת שולחנות וכסאות, הנמצא בין גבול המגרשים לבין מדרך הולכי הרגל, כמסומן בנספח העיצוב.
תחום רצועת העזר	תחום המשמש לתכליות ציבוריות בלבד כגון - שילוט, תמרור, מתקני דרך, מתקנים הנדסיים, פיתוח נופי ופיתוח מרחב ציבורי פתוח, כמסומן בנספח העיצוב.

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**

יצירת דופן מסחרית פעילה לאורך הטיילת ברחוב בן גוריון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי קווי בניין כך שיותר קו אפס קדמי וקו אפס צידי בקומת הקרקע ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון.
- הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן ע"פ סעיף 62א(א)(16) (א) (1) לחוק התכנון, לטובת שימושי מסחר בלבד.
- קביעת הוראות עיצוב ובינוי.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102 - 109, 112 - 127, 129, 130, 132 - 138, 141 - 148, 150 - 156, 159 - 162

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	2, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	104, 112, 113, 117, 119, 142 - 146, 151, 152, 159
קו חוף	דרך מאושרת	2, 1
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	124 - 127, 129, 132 - 135, 145 - 162, 148, 150, 151, 160 - 162

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	67,228.6	49.13
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	69,597.36	50.87
<b>סה"כ</b>	<b>136,825.96</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,591.59	37.04
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	45,200.64	62.96
<b>סה"כ</b>	<b>71,792.23</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>רחוב, שדרה או פס ירק סמטא, שביל, דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, נתיב הולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת, ובין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית בנין ערים כל שהיא, והיא כוללת משעולים, תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, תעלות ערב (מתחת לדרכים) וכיוצא באלה, מדרכות, פסי ירק, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצדי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות. כן רצועת הקרקע בחזית המגרש בין קו הדרך וקו בנין בחזית, באזור מסחרי או באזור חזית מסחרית המהווה מרווח בחזית. ההגדרה מתוך תכנית בי/2/א.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתחום המדרכה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. מדרך הולכי הרגל:  א. רוחב מדרך הולכי הרגל לא יפחת מ 3 מ'.  ב. לא יתאפשר כל בינוי בתחום והוא יהיה רציף ונקי מכל מכשול.</p> <p>2. תחום לפעילות מסחרית:  א. בתחום לפעילות מסחרית יתאפשר בינוי סוכך עונתי בעונת החורף.  ב. עומק התחום לפעילות מסחרית לא יעלה על 3.5 מ' ובתנאי שיוותר רוחב של לפחות 3 מ' למדרך הולכי רגל נקי ממכשולים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף קודם 1-2 לעיל, לפני הסדרת זכות הדרך בהתאם לחתך הסופי, תתאפשר הצבת פרגודים (סגירות חורף) באופן זמני גם במקרים בהם נשאר מדרך נקי מכל מכשול הקטן מ- 3 מ', בתנאי שלא ייקטן מ-2 מ', ובכפוף לאישור הוועדה המקומית</p>
4.2	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.2.1	שימושים
	<p>השימושים על פי תכניות מאושרות:</p> <p>א. בתאי שטח 102 - 138 לפי תכנית בי/30/א:  אזור מגורים ג/1 עם חזית מסחרית - בקומת הקרקע: בתי קפה ומסעדות עם תזמורת, אולמי ריקודים, מועדונים פרטיים וחברתיים, מכוני יופי ומספרות, בתי מרקחת, חנויות לפרחים, חנויות לספרים ומכשירי כתיבה, חנויות לטבק וממתקים, צלמים, בתי מסחר לצעצועים ומזכרות, חנויות לרדיו וכלי נגינה, חנויות לממכר צרכי ספורט, סוכנויות נסיעות ותיירות, חנויות לעתיקות ואומנות, אופטיקאים, בתי קולנוע באישור הוועדה המחוזית, כל תכלית הקשורה קשר אמיץ עם רחיצה בים ותיירות. בקומות העליונות: מגורים בלבד.</p> <p>ב. בתאי שטח 141 - 145 לפי תכנית בי/206/א:  אזור מגורים מיוחד - למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה, לבתי</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
<p>מלון, לשטחים מסחריים בקומות הקרקע של הבניינים וכפי שיפורט בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>ג. בתאי שטח 146 - 150 לפי תכנית בי/205 :</p> <p>אזור מגורים מיוחד - למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200).</p> <p>חזית מסחרית - חנויות מכל הסוגים, בתי קפה ומסעדות, אולמות שעשועים ומועדוני בידור.</p> <p>ד. בתאי שטח 151 - 153 ו 156 - 159 לפי תכנית בי/204 :</p> <p>אזור מגורים מיוחד - למגורים, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200).</p> <p>חזית מסחרית - לחנויות מכל הסוגים, בתי קפה ומסעדות, אולמות שעשועים ומועדוני בידור.</p> <p>ה. בתאי שטח 154 ו 155 לפי תכנית בי/459 :</p> <p>מגורים ד' - דירות מגורים, מסחר.</p> <p>ו. בתאי שטח 160 - 162 :</p> <p>מתוך בי/203 - אזור מגורים מיוחד - למגורים, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200).</p> <p>מתוך בי/200 - חזית מסחרית: חנויות מכל הסוגים, בנקים, בתי קפה ומסעדות.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. היקף הבינוי המרבי להרחבת המסחר בבינוי קיים ובבינוי עתידי יהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. תחויב בנייה בקו בניין קדמי 0 בבנייה רציפה וללא נסיגה לאורך החזית הפונה לרחוב בן גוריון.</p> <p>ב. כניסות למגורים יחויבו בבניית קיר / גדר עם שער בקו בניין קדמי 0 ליצירת חזית רציפה לרחוב בן גוריון.</p> <p>ג. הרחבת המסחר תתאפשר עד לקו בניין צידי 0 ובתנאי שאין בהרחבה פגיעה ביחיד בקומת הקרקע, בגישה לכניסות למגורים ובגישה לטיפול בתשתיות עירוניות ופרטיות.</p> <p>ד. ככל שישנה כניסה למגורים יישמר קו בניין צידי של 2 מ'. תתאפשר גישה לכניסות למגורים מהרחוב האחורי.</p> <p>2. גובה הבנייה המרבי להרחבת המסחר יהיה עד מפלס רצפת הקומה הראשונה. במגרשים בהם קיימת קומה מפולשת מעל קומת המסד ניתן יהיה להרחיב את המסחר עד למפלס רצפת הקומה השנייה על ידי סגירת הקומה המפולשת שמעל קומת המסד, הסגירה תתאפשר בתוואי הבינוי למגורים ותשמש להרחבת המסחר בלבד.</p> <p>3. בקומת המסחר יתאפשרו יציעים.</p> <p>4. הכניסות לשטחי המסחר תהיינה מרחוב בן גוריון. לא תתאפשר גישה ציבורית לשטחי המסחר מהכניסות למגורים.</p> <p>5. חזית צידית במגרש פינתי או חזית הפונה לשטח ציבורי לרבות שצ"פ ושבילים תטופל כחזית ראשית.</p> <p>6. שטחי תפעול למסחר יהיו כלולים בתחום המסחר. שטחי תפעול ימוקמו באופן שלא יהווה מטריד עבור הדיירים ועבור הולכי הרגל במרחב הציבורי.</p>	<p>א</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
<p>חניה לא תדרש תוספת מקומות חנייה בגין הרחבת המסחר בתוך המגרשים.</p>	<p>ב</p>

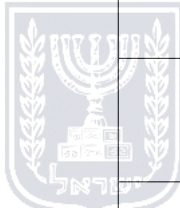


**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
													102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
													103	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
													104	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
													105	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
													106	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
													107	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
													108	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
													109	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
													112	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין מונה הדפסה 45



תכנון זמין מונה הדפסה 45



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת							תכנית מאושרת אחרת
											יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 112				(1) 558	113	
					(2) 107				(1) 537	114	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 107				(1) 537	115	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 109				(1) 546	116	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 107				(1) 537	117	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 113				(1) 567	118	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 109				(1) 546	119	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 110				(1) 550	120	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 110				(1) 551	121	יעוד עפ"י תכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
											מאושרת אחרת
					(2) 106				(1) 532	122	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 107				(1) 533	123	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 106				(3) 530	124	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 108				(4) 540	125	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 110				(1) 550	126	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 110				(1) 550	127	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 108				(5) 540	129	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 108				(6) 540	130	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 111				(1) 555	132	יעוד עפ"י תכנית מאושרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
											אחרת	
						(2) 141				(1) 703	133	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(2) 202				(1) 1008	134	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(2) 111				(1) 555	135	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(2) 122				(1) 608	136	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(2) 98				(1) 488	137	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(2) 162				(1) 812	138	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(2) 193				(1) 966	141	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(2) 198				(1) 992	142	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(2) 212				(1) 1060	143	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת							תכנית מאושרת אחרת	
											יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
					(11) 241					(12) 1205	155	
					(2) 249					(7) 1246	156	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 266					(7) 1329	159	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 334					(13) 1670	160	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(2) 295					(1) 1475	161	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(8) 500					(1) 2639	162	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבנייה בטבלה זו הינם השטחים מכוח תכנית זו אשר מתווספים לשטחים המאושרים מתכניות קודמות. תוספת זכויות הבנייה מכוח תכנית זו הינה לצורך הרחבת שימושי מסחר בלבד.

ב. היקף זכויות הבנייה המרבי להרחבת המסחר במגרשי המגורים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 62 (א) (א) 16 (א) ו (ב) לחוק התכנון והבניה:

ב 1. בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.

ב 2. ככל שניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב 2) או (ב 3) לחוק התכנון והבנייה, יופחתו שטחים אלה משטח ההגדלה מרבי המפורט בסעיף (א) לעיל.

ג. במקרה של סגירת קומה מפולשת לטובת מסחר כאמור בסעיף 4.2.2 א ס"ק 2, השטחים המתווספים בעקבות הסגירה יקוזזו מתוך סך השטחים המותרים מתכניות מאושרות ומתוך השטחים המתווספים מכוח תכנית זו בהתאם לכל תא שטח.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטח חלקה רשומה.

(2) ע"פי 20% משטח המגרש. תוספת שטחי בניה לטובת מסחר בלבד.

(3) ע"פי שטח מגרש 31 מתכנית מאושרת בי/30/א.

(4) ע"פי שטח מגרש 30 מתכנית מאושרת בי/30/א.

(5) ע"פי שטח מגרש 23 מתכנית מאושרת בי/30/א.

(6) ע"פי שטח מגרש 22 מתכנית מאושרת בי/30/א.

(7) ע"פי שטח מדוד מקובץ אנליטי של תכנית מאושרת בי/200.

(8) ע"פי סעיף 62 (א) (א) 16(א) 1. תוספת שטחי הבניה לטובת מסחר בלבד.

(9) ע"פי שטח מדוד מקובץ אנליטי של תכנית מאושרת בי/200.

(10) ע"פי שטח מגרש 1A מתכנית מאושרת בי/459.

(11) ע"פי 20% משטח המגרש. תוספת שטחי בניה לטובת מסחר בלבד.

(12) ע"פי שטח מגרש 2A מתכנית מאושרת בי/459.

(13) ע"פי שטח מגרש 43 מתכנית מאושרת בי/203.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

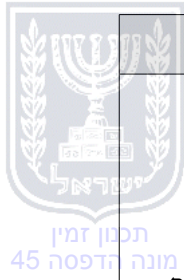


תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. הוראות תכנית זו הקובעות תנאים להיתר בניה, יחולו גם אם הפעולה מותנית באישור, היתר, רישיון, או הרשאה מסוג אחר, ואם הפעולה אינה טעונה אישור כאמור, התנאים להיתר הקבועים בתכנית זו יהיו תנאים לביצוע.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. בתחום מגרשי המגורים: תנאי לבקשה להרחבת המסחר הינו פרסום לפי סעי' 149 לחוק.</p> <p>2. בקשה להיתר לכל בינוי בתחום הפעילות המסחרית תכלול התייחסות לתוואי מדרך הולכי הרגל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה להצבת שולחנות וכסאות לבית עסק החורג בבינוי קבוע מחוץ לגבול המגרש יהיה הריסת ופינוי חריגות הבנייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה להרחבת המסחר יהא העברת מערכות הבניין עבור המגורים, ככל שקיימות כאלה בתחום המבוקש להרחבה. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לפתרון הסדרת מערכות הבניין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור היחידה הסביבתית לתכנון מערכות הבניין בהתאם למדיניות העירייה וההנחיות לנושא.</p> <p>6. במידה וקיימת הריסה בתכנית בניין או לחלק מבניין שהוקם לפני שנת 1984, תנאי להיתר יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר.</p> <p>2. גגות שטחי המסחר יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>3. הנחיות לנושא עיצוב וחומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>4. יישמרו ככל הניתן מבטים פתוחים אל הים מכיוון מזרח.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. ככל שתהה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים, או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.</p> <p>2. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.</p> <p>3. במידה ונחוצים מצעים וחומרים מיובאים יש לוודא שהנם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים.</p> <p>4. בגמר העבודות יפונה מחנה הקבלן על כל רכיביו לרבות שאריות פסולת וגידור.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>1. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין)- התשס"א- 2005.                  2. כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.</p>



<b>6.6</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>1. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ או כל מטרד סביבתי לרבות מטרדי רעש ממערכות בתי העסק והסוככים העונתיים למרחב הציבורי לרבות למדרג הולכי הרגל.                  2. תכנון חדרי אצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לעת הוצאת ההיתר.                  3. זיהום אורי:                  א. אמצעים מקובלים למניעת זיהום אור הינם: מניעת זהירת רקיע על ידי מניעת פליטת אור ישירות אל קו האופק או מעליו; מניעת פיזור אור מחוץ לאזור המיועד לתאורה; יש לצמצם את השימוש באור לבן באורכי גל קצרים שבין 440-480 ננומטר.                  ב. התקנת גופי תאורה המופנים לחוף הים תידרש באישור היחידה הסביבתית.</p>

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. כל פתרונות הניקוז וניהול מי הנגר העילי ימנעו זרימה מערבה לאזור המצוק למניעת האצת הבליה.                  2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p>



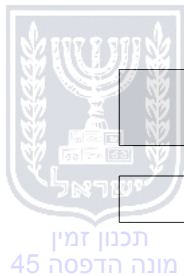
<b>6.8</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>1. ככל שבתחום התכנית עודפי החפירה יכללו חול הוא יועבר לטובת הזנת החופים.</p>

<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים.                  2. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על פי הוראות פקיד היערות.</p>

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------