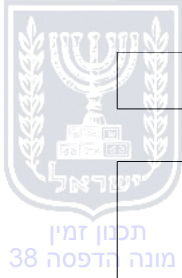


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0799239

בי/587 - הגדלת בריכת איגוס רמת יוסף בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/09/2023

לאשר את התוכנית

16/10/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/09/2022

להפקיד את התכנית

30/04/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לאור צריכת מים הגדלה עם התפתחות העיר, ולפי דרישת רשות המים, תאגיד "מי בת ים" נדרש להגדיל משמעותית את נפח האיגום באתר הבריכה הקיימת. נדרשת בניית בריכה חדשה. התכנית מסדירה את השימוש הקיים באתר זה עשרות שנים כמתקן הנדסי, ואת הבנייה החדשה הנדרשת בו למתקן איגום מים והגברת לחץ ושירותים נילוויים (כגון אספקת חשמל).



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/587 - הגדלת בריכת איגום רמת יוסף בת ים
מספר התכנית	502-0799239	
שטח התכנית	1.863 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"ר	
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	177000
קואורדינאטה Y	658685

1.5.2 תיאור מקום

גן משה דיין, בקרבת הרחובות ברל כצלסון ומודליאני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מודליאני	בת ים

רמת יוסף

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7131	מוסדר	חלק		189, 195

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



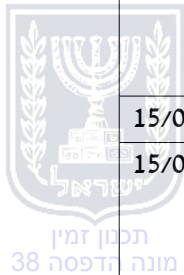
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1971		2189	1738		החלפה	בי/2 א
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
17/01/2011		2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ ד/10. הוראות תכנית תמא/ 10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי הורביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי הורביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב רק לעניין גובה תקרת הבריכה, קווי בנין, ותכסית.	14: 17 14/02/2023	איתי הורביץ	14/02/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 27 08/12/2022	איתי הורביץ	06/12/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא		14: 15 14/02/2023	אליאב אריאלי	14/02/2023	10		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 37 15/12/2022	עמית טל	13/12/2022	41		מנחה	חוות דעת סביבתית

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038		vaada@bat- yam.muni.il
	אחר			מי בת ים תאגיד מים וביוב בע"מ	בת ים	נעמי שמר	7	03-5552111		office@mei- bat- yam.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מי בת ים תאגיד מים וביוב בע"מ	בת ים	נעמי שמר	7	03-5552111		office@mei-bat- yam.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי הורביץ	85328		תל אביב- יפו	טור מלכא	11	03-7322518		office@hor- ack.co.il
	אגרונום	אליאב אריאלי			גן יאשיה	המייסדים	17	04-6258488		ganagronom @014.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	(1)	1	03-5336777		liorb@or- eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611		hagay44@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(2)	1	03-7369972	03-5212175	amit@amphibio.co.il

(1) כתובת: רחוב משה אביב 1.

(2) כתובת: היסמין 1 רמת אפעל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 מגרש בייעוד הנדסי לבניית בריכת איגום חדשה וגדולה מהקיימת באתר, ולהגברת לחץ המים לאספקתם לצרכנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד בחלק מתחום התכנית ל"שטח למתקנים הנדסיים".
2. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לשם הקמת בריכת איגום ומבני עזר הנדרשים לפעולתה.
3. קביעת הוראות פיתוח ושימוש בשצ"פ.
4. קביעת גובה מירבי לתקרת הבריכה +54.00.
5. קביעת תכסית מירבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	500
שטח ציבורי פתוח	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	500
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	600
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	500
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	2,035.26	100
סה"כ	2,035.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	1,475.25	72.48
שטח ציבורי פתוח	560.01	27.52
סה"כ	2,035.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מתקנים הנדסיים, מבני עזר, מערכות טכניות נדרשות ותומכות, מערכות ניטור ותקשורת, בקרת מערכות הנדסיות.</p> <p>איגום מים ומערכות להגברת לחץ מים. יותרו שימושים תומכים כגון מערכות חשמל, גנרטורים, שנאים, אחסנה, טיוב ובקרת המים המסופקים, וכיוצא בזה.</p> <p>על גג הבריכה יותרו שימושי פנאי ותרבות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בריכת המים תהיה משוקעת באופן חלקי, לפי שיקולים טכניים והידראוליים ובאישור רשות המים.</p> <p>2. גובה גג עליון של תקרת הבריכה יהיה לכל היותר +54.00 מעל פני הים. יותר מעקה בטיחות או בטחון מעל מפלס זה.</p> <p>3. במידה ויהיה שימוש לתרבות ופנאי על גג הבריכה, גובה מוחלט מירבי יהיה +57.50.</p> <p>4. תכסית מירבית תהיה 85%.</p> <p>5. חיבורי חשמל יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>6. לא יותר גידור בתחום התכנית. יותקנו אמצעי אבטחה בהתאם להנחיות רשות המים, תוך מתן מענה לבטחון מים ואספקתם.</p> <p>7. יותרו גינון ונטיעות וריהוט רחוב באופן שלא יפגע בתפקוד המתקן.</p> <p>8. תאורת האתר תיעשה, במידת האפשר ובתיאום עם התאורה העירונית סביב.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. דופן הבריכה בהיקפה יתוכנן כפרט אדריכלי כדוגמת קיר ירוק או קיר אמנות או בעיצוב אסתטי, באופן שישתלב בשצ"פ ובסביבה הבנויה.</p> <p>2. המתקנים יהיו במעטפת אדריכלית היקפית ושלמה.</p> <p>3. גג הבריכה יפותח כחזית חמישית בהתייחס למרחב הבנוי אשר צופה אליה, תוך שילוב אלמנטים הנדסיים הנחוצים לתפקוד הבריכה, בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>4. ככל האפשר גמר הגג יהיה בגוון בהיר להקטנת ספיגת חום.</p> <p>ג</p> <p>אנטנות</p> <p>לא יותרו אנטנות גבוהות תורן בתחום התכנית, ולא תותר הקמת אנטנות על גג הבריכה.</p> <p>ד</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא תותר אחזקה ואחסנה של חומרים מסוכנים בתחום המתקן אלא באישור המשרד להגנת הסביבה. אחסון חומרי חיטוי, ככל שיידרשו, ייעשה לפי כל דין, ובמבנה סגור ומאצרות מתאימות.</p> <p>ה</p> <p>תנועה</p> <p>1. תותר חניה לרכבי תחזוקה בלבד ולמועדים קיצרי טווח. לא תותר חניית כלי רכב פרטיים. יותרו מרחבי גישה ותמרון לכלי רכב כני"ל.</p> <p>2. שטחי החניה והתמרון יתוכננו תוך שימוש בחומרים משתלבים בסביבתם (כגון אבני דשא). לא יותר ריצוף באספלט.</p>

<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.1</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>גינון ונטיעות, ריצוף, צירי הליכה, מתקני פנאי. עצים שיישתלו בקירבת הבריכה יוגבלו או יינטעו באופן שלא יפגע בתפקוד המתקן או באבטחתו. לא יותר בינוי בתחום השצ"פ, למעט עד 25 מ"ר תת-קרקעיים לחדר שנאים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שתילת שיחים או עצים, או התקנת מתקנים כגון ריהוט חוץ. 2. יותרו מתקנים לתפעול, תאורה, בטחון, או גישה ככל הנדרש למתקן ההנדסי (לרבות סולמות ו/או מדרגות). יותרו קטעי צנרת על-קרקעיים אם יידרשו. יותר בינוי תת-קרקעי לצנרות ומגופים במסגרת שטחי הבניה המותרים, עם פתחים לתחזוקה ותפעול. 3. לא יותר גידור בתחום המגרש. 4. תותר בליטת רכיבי יסודות וביסוס של בריכת האיגום. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0 (4)	1.5 (3)	2 (3)	0 (3)	5	2	12 (2)		85	100	1500	250	300 (1)	1475	500	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
0	0	0	0	1	0				25 (5)		0	0	422	600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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

הוראות טבלה 5:

במידה ויהיה שימוש לתרבות ופנאי על גג הבריכה, מפלס התקרה יהיה לכל היותר +57.50 מעל פני הים.
על גג הבריכה תותר לכל היותר בניית 20 מ"ר לשימושים הנדסיים.
במידה ויידרש חדר שנאים, תותר בנייתו עד קו בניין אפס בכל כיוון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוך זכויות אלה, עד 150 מ"ר ניתנים לשימושי תרבות ופנאי על גג הבריכה, בכפוף להנחיות וועדת המיגונים למתקני מי שתיה (בראשות רשות המים). 2. יותר ניוד זכויות מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ולהפך. יותר ניוד זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך בהיקף של עד 40% מכלל השטחים..
- כמפלס הכניסה הקובעת עבור הבריכה ייחשב ממוצע מפלס הקרקע בהיקף הבריכה. מפלס תקרת הבריכה לא יהיה גבוה מגובה +54.00 מעל פני הים. בנוסף יותר מעקה בטיחות..
- לפי התשריט..
- דרומי. ולפי התשריט..
- לשימושי הנדסי בלבד לחדר שנאים..

6. הוראות נוספות



6.1	איכות הסביבה
	<p>קרינה אלקטרו-מגנטית : הצבת רכיבים שעלולים לגרום לקרינה (כגון לוחות חשמל, מרכזי שנאים, וכדומה) ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מירביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>

6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים ככל שיתאפשר בתיאום עם צורכי התפעול והתחזוקה של המתקנים. ב. בשטחי הגינון לנטיעות יישמר עומק אדמה גנטית של 1.5 מ' ובית גידול של לפחות 10 מ"ק לכל עץ. ג. כריתה או העתקה של עצים תיעשה בכפוף לאישורים הנדרשים.</p>



6.3	אקוסטיקה
	<p>א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות, ויעמדו בהנחיות חוות דעת אקוסטית שתיערך. ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>

6.4	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p>

6.5	תשתיות
	<p>תשתיות הולכה קווית יוטמנו בתת הקרקע.</p>

6.6	סטיה ניכרת
	<p>סטיה בגובה התכנית או בתכסית המבנה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>



6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאי למתן היתר בניה : אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, שתכלול ארבעה נספחים : בינוי, תשתיות, סביבה, תיאום ביצוע ופיתוח.</p>

6.8	הוראות בזמן בניה
	<p>לעת אישור תכנית העיצוב אדריכלי והפיתוח ע"י הוועדה המקומית ייבחנו המלצות הדו"ח הסביבתי של התכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38