



## דברי הסבר לתוכנית

אגף הנדסה בעיריית בת-ים יוזם תכנית זו במטרה לעודד את מימוש תמ"א 38 על תיקוניה בתחומי העיר, וזאת לטובת חיזוק מבני המגורים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית תחול רק על מבנים עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה והיא כוללת מתן הקלות נוספות על ההקלות אשר ניתנו במסגרת תמ"א 38 ותיקוניה כשעיקרן תוספת זכויות בניה לקומות נוספות מעבר לתמ"א 38 ותיקוניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מאושרת**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית

חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, בת-ים

מספר התוכנית ביי- 538

**1.2 שטח התוכנית**

כל תחום העיר למעט השטח הכלול בתחום תכנית ביי 400, ולמעט מבנים דו קומתיים ובני קומה אחת בשכונות עמידר ושיכון ותיקים, ולמעט שטח בית הקברות.

**1.3 מהדורות**

• מתן תוקף

שלב

מספר מהדורה בשלב 12

תאריך עדכון המהדורה 25/08/13

יפורסם  
ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית**

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• ל"ד

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

**מאושרת**

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 176625  
קואורדינטה Y 658000

**1.5.2 תיאור מקום**  
בת-ים הנה עיר במחוז תל-אביב הבנויה על שפת הים, גובלת במזרח באיילון במערב בים מצפון בתל-אביב ומדרום בראשון-לציון.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית בת-ים  
התייחסות לתחום הרשות נפה  
חלק מתחום הרשות.

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב בת-ים  
שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

תל-אביב, חולון, ראשון-לציון.

**מאשרת**

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 38 על תיקוניה	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תוכנית תמ"א 38 על תיקוניה, תכנית ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. על תיקוניה		
תמ"א/2/4	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/2/4, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/2/4	4525	25.05.1997
תמ"א/3/34/ב	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/3/34/ב, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/3/34/ב	5606	18.12.2006
תמ"א/4/ב/34	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/4/ב/34, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/4/ב/34	5704	16.08.2007
תמ"א 3	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 3, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א 3	3366	31/07/86
תמ"א/4/13	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/4/13, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/4/13	5848	11.09.2008
תמ"א/4/23	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/4/23, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/4/23	4338	12.08.2010
בי/2/א'	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1738	15.07.1971
בי/430 א'	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 א בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/430 א	5490	05.02.2006
בי/403/1	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403/1 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/403/1	5237	16.11.2003
בי/328	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3248	05.09.1985
בי/340	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3530	01.03.1988
בי/328 א'	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3807	25.10.1990
בי/328/ב	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328/ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4797	03.03.1994

25/08/2013  
**מאושרת**

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2009

עמוד 5 מתוך 16

02.01.1996	4368	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/328/ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/328/ג
31.07.1997	4540	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/377 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/377
31.12.2010	6187	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/497 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב/497	כפיפות	ב/497
31.12.2000	4947	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/430

**מאושרת**

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' יונתן שקד	25/08/12	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' יונתן שקד	25/08/12	1	לי"ר	1:5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' יונתן שקד	25/08/12	1	לי"ר	1:5000	מחייב	נספת תמ"אות

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

מאושרת

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

מגיש התוכנית											1.8.1
גש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							רשות מקומית עיריית בת-ים אגף הנדסה				

זום בפועל											1.8.2
דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

בעלי עניין בקרקע											1.8.3
דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yonishaked@arch.com	072-2529212	05444 16008	072-2529212	מדרגות הכציר 1, י-ם	לי"ר	לי"ר	119631	038269304	יונתן שקד	אדריכל	
Barak-valuet@bezeqint.net	03-5701990	0522-44787 0	03-5701990	בית אורנים רח' להיי 31, בני ברק	לי"ר	לי"ר	294	057891426	יורם ברק	שמאי	

**מאושרת**



### 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
לי"ר	לי"ר

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

חיוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ"א 38 על תיקוניה. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יחיד שיותרו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38. תכנית זו תחול רק על המבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם. לא יתווספו לתכנית שימושים נוספים לאלה המאושרים מכוח תכניות תקפות, טרם אישורה של תכנית זו.

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 6,642 דונם	כל תחום העיר למעט השטח הכלול בתחום תכנית ב' 400, ולמעט מבנים דו קומתיים ובני קומה אחת בשכונות עמידר ושיכון ותיקים.
-------------------------------	--

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
<sup>1</sup> הערכה של מסי יחידות קיימות בביניינים שהתכנית חלה עליהם. <sup>2</sup> הערכה לתוספת יחידות על בניינים קיימים בלבד (ללא חריסה ובניה מחדש)	33,100		3,600 <sup>1</sup>	29,500 <sup>1</sup>	מסי יחיד	

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל"ר	ל"ר	02,03,04,05	תאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
			רדיוס מגן	אחרת
			2-5	שטח שאינו נכלל בתכנית
		01-,06-,07-,08-		

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

מחצית מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	דונם
100%	6642	ל"ר	ל"ר
			יעוד
			ל"ר

**מאושרת**

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים לפי תכניות בתוקף.
ב.	שימושים נילווים במגרש ע"פ תכניות בתוקף
ג.	לא יתווספו לתכנית שימושים נוספים לאלה המאושרים מכוח תכניות תקפות, טרם אישורה של תכנית זו.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תחולת התכנית
ב.	תוספת זכויות
ג.	תוספת קומות מעל בניין קיים
ד.	תוספת יחיד בקומות עליונות חדשות
ה.	סגירת קומה מפולשת
תכנית זו תחול רק על המבנים שתמ"א 38, על תיקוניה, חלה עליהם.	
1.	במבנים שהתוכנית חלה עליהם תותר תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות להם על פי תמ"א 38 תיקון 3 ועל פי התכניות הקיימות שבתוקף, לעת אישור תכנית זו. כמפורט בטבלה מס' 5 והערותיה.
2.	הזכויות המפורטות בטבלה 5 כוללות את הזכויות המוקנות מתוקף תכנית בי 430 (תכנית בנייה על גגות).
3.	בנוסף לזכויות המפורטות בסעיף 1 לעיל תותר תוספת זכויות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. הרחבת הדירות תהיה בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה.
4.	על אף האמור בסעיף 1, במקרה של הריסה ובנייה מחדש, זכויות הבניה יקבעו על פי סך כל הזכויות הקיימות על פי תוכניות שבתוקף בתוספת הזכויות כמפורט בסעיף 1 ובתוספת זכויות בנייה לשם הוספת יחידות דיור במבנה בהיקף של עד שטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין, עפ"י התכניות הקיימות בתוקף. על כל תוספת שטחים/קומות שתבצע תחולנה הוראות תכנית זו.
5.	שיפור מיגון יתאפשר בהתאם להוראות ולהתניות שנקבעו בתמ"א.
1.	במבנים שהתכנית חלה עליהם, תותר תוספת של עד שתי קומות (ככפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב1).
2.	תוספת הקומות תתאפשר במקומות המיועדים לכך בהתאם למפורט בתכנית זו.
3.	תוספת קומה שלישית תתאפשר באזורים המפורטים בטבלה 5 ובכפוף לתנאים וחוו"ד הנדרשות בנספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3.
4.	בניה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג, באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.
5.	בנוסף תותר תוספת של קומות מרתף בכפוף להוראות תכנית בי/403 על תיקוניה.
1.	מספר יחיד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יחיד בקומה עליונה קיימת.
2.	תותר חריגה מהאמור בס"ק 1 לעיל בהיקף של יחיד אחת לקומה.
1.	תותר סגירת קומה מפולשת בהתאם לשימושים המאושרים, ובתנאי שגובה הקומה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
2.	סגירת הקומה המפולשת אינה מעניקה תוספת זכויות מעבר למפורט בסעיף 4.1.2 (ב) למעט כאשר הקומה המפולשת אינה בקומת הקרקע, אז יתווספו זכויות בהתאם לס"ק 7 דלהלן.
3.	תותר תוספת יחיד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאת שטח מינימאלי של 50 מ"ר למבואה לכל חדר מדרגות.
4.	מספר יחיד לתוספת בקומה המפולשת יהיה בהיקף השטח המותר בקומה, לאחר הקצאת שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.
5.	תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ-2.2 מ' לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות ו/או חדשות בבניין. בכפוף לסעיף 4.1.2 ה' ס"ק 3 לעיל.
6.	סגירת קומה מפולשת תותנה בהעתקת כל התשתיות הקיימות בה ואשר משרתות את כלל דיירי הבניין, וזאת בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות ע"י מהנדס העיר.
7.	במבנים בהם קיימת קומה מפולשת שאינה בקומת הקרקע, תותר סגירה של הקומה המפולשת למגורים. זכויות הבנייה יתווספו לזכויות המוקנות מתוקף תכנית זו (כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל) לשימוש

		בקומה ובתנאי שגובה הקומה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לקומות אחרות.
ו.	זכויות בניה לחיזוק בלבד	תנאי להיתר בנייה לפי תכנית זו יהיה, חיזוק ומיגון המבנה בהתאם לתקן 413 ובהתאם להגדרות והנחיות תמ"א 38 על תיקוניה (לרבות נספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3). זכויות הבנייה, עפ"י תכנית זו, מותנות בחיזוק המבנים, אליהם הן מתווספות, כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.
ז.	קווי בנין	הקלות בקווי הבניין יעשו בהתאם לחוק ועל פי תמ"א 38 על תיקוניה.
ח.	חיזוק המבנה	תנאי להיתר בנייה לפי תכנית זו יהיה, חיזוק ומיגון המבנה בהתאם לתקן 413 ובהתאם להגדרות והנחיות תמ"א 38 על תיקוניה (לרבות נספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3).
ט.	עיצוב ושיפוץ מבנים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. במבנה המיועד לחיזוק בלבד תחול חובת שיפוץ חזיתות, תוך הקפדה על שילוב רכיבי החיזוק בעיצוב החזיתות החדשות ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.</li> <li>2. בעיצוב התוספת במבנה המיועד להרחבה יש להתייחס למבנה הקיים באחידות בפרטי חלונות, במרפסות וכיו"ב, או בהתאם להנחיית ממהנדס העיר. כמוכן תחול חובת חידוש/הקמת מבואה לבניין וחידוש/שיפוץ הגינה והכל בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</li> <li>3. במבנה עליו חלה תכנית מאושרת הכוללת הוראות מפורשות לעיצוב מבנה או חלק ממנו, יחולו הוראותיה על המבנה הקיים כמו גם על תוספת הבניה הן המאושרת מתוקף תכנית קודמות שזכויותיהם טרם מומשו והן על תוספת הבנייה המאושר מתוקף תכנית זו. כל שינוי ו/או חריגה מהוראות אלה יהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</li> <li>4. חובת גימור החזיתות חלה על שטח כל חזיתות המבנה ולא רק על חזיתות התוספת.</li> <li>5. רוב חזיתות המבנה תחופנה בחיפוי קשיח, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</li> </ol>
י.	הריסת מבנה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש, ישמרו הזכויות הקיימות בתוספת הזכויות הניתנות מתוקף תכנית זו.</li> <li>2. במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש תותר ניוד זכויות הבנייה מן הקומה המפולשת (בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ה' לעיל) אל קומת הגג (זאת בנוסף לזכויות המפורטות בסעיפים 4.1.2 ב', ג', ו-ד' לעיל).</li> </ol>
יא.	חוו"ד נילוות	במידה ויוכח כי עקב תוספת זכויות הבנייה ויח"ד, קיימות השלכות החורגות מתחום המגרש, רשאית הוועדה המקומית לדרוש חוו"ד שישמשו כבסיס להחלטת הוועדה המקומית, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבנייה עם הרחוב והסביבה, לשרותים השכנותיים, לתשתיות המבנה והשכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים, לשמירה על שטחים פתוחים ושמירה על עצים.
יב.	פסולת בניין	פסולת בניין תפונה לאתר, המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
יג.	יידוע הציבור/פרסום	לא יותרו תוספות בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
יד.	שיקול דעת הוועדה המקומית	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/נופיים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בנייה ינומק כחוק.
טו.	רדיוסי מגן	בתחום המוגדר כרדיוסי מגן, כמסומן בתשריט, תוגבל הבנייה כמתחייב מתקנות פקודת בריאות העם – התשנ"ה, 1995. כל בקשה להקלה מהוראה זו תוגש לאישור משרד הבריאות.

**מאושרת**

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר תוספת		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סוג התוספת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת			מתחת לבנייה הקובעת	מעל מפלס לבנייה הקובעת				
להתאים לתמ"א 38 על תיקוניה			לי"ר	לי"ר	0	לי"ר	לי"ר	10%	תוספת קומות	לי"ר	2	לי"ר
			לפי קומה	לפי קומה	0	לי"ר	לי"ר	100% משטח קומה עיפי	הריסה ובנייה מחדש		2	
			עליונה קיימת	עליונה קיימת	1	לי"ר	לי"ר	תכניות מאושרות.	תוספת קומות		3	
			לפי קומה	לפי קומה	1	לי"ר	לי"ר	50% משטח קומה עיפי	תוספת קומות		3	
			עליונה קיימת	עליונה קיימת	2	לי"ר	לי"ר	תכניות מאושרות.	הריסה ובנייה מחדש		3	
			X0.5	X1.5	0	לי"ר	לי"ר	150% משטח קומה עיפי	תוספת קומות		4	
			לפי קומה	לפי קומה	0	לי"ר	לי"ר	0%	תוספת קומות		4	
			עליונה קיימת	עליונה קיימת	1	לי"ר	לי"ר	100% משטח קומה עיפי	הריסה ובנייה מחדש		4	
			לפי קומה	לפי קומה	2	לי"ר	לי"ר	150% משטח קומה עיפי	תוספת קומות		4	
			עליונה קיימת	עליונה קיימת	2	לי"ר	לי"ר	תכניות מאושרות.	תוספת קומות		5	
			X1.5	X2.5	3	לי"ר	לי"ר	250% משטח קומה עיפי	הריסה ובנייה מחדש		5	
			לפי קומה	לפי קומה	3	לי"ר	לי"ר	תכניות מאושרות.	הריסה ובנייה מחדש		5	

\* המפורט בטבלא הינו תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות על פי תמ"א 38 ובוסף לזכויות שמומשו בפועל ע"פ ההיתר לבניין.

\*\* תוספת הזכויות מותנת כעמידה בדרישות ובהנחיות המפורטות בתמ"א 38 על תיקוניה.

- 1 בתא שטח מס' 2 : לא תותר תוספת זכויות בניה לשם תוספת יחידות דירת במבנה.
- 2 בתא שטח מס' 3 : תותר תוספת זכויות בניה לשם תוספת יחידות דירת במבנה בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין.
- 3 בתא שטח מס' 4 : לא תותר תוספת זכויות בניה לשם תוספת יחידות דירת במבנה.
- 4 בתא שטח מס' 5 : תותר תוספת זכויות בניה לשם תוספת יחידות דירת במבנה בהיקף של עד פעם וחצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין.

**מאושרת**

25/08/2013

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2009

עמוד 13 מתוך 16

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר עבור תוספת בנייה עפ"י תכנית זו יהיה:

1. טרם קבלת היתר בניה יאושר בוועדה המקומית מסמך עיצוב אדריכלי למגרש המבוקש, לכל הבניין בשלמותו וזאת על סמך מסמך עיצוב אדריכלי לקטע רחוב/מתחם בינוי בו נמצא המגרש, אשר יוגש יחד לוועדה.
2. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח עבור המגרש הכוללת: שטחי חנייה במגרש, פריסת גדרות, שטחי גינון, שבילים, מפלסי קרקע וניקוז לרבות פתרון להחדרת מי נגר עיליים. כמו גם מתן מענה עבור תשתיות המבנה לרבות אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'.
3. מתן כתב שיפוי לוועדה.
4. פתרון לנגישות המבנה ואישור ע"י מורשה נגישות.
5. עמידה בתנאים הכלולים בסעיף א' בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2009 בכל הנוגע לתוספת זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38 ומתכנית זו.
6. תנאי להיתר בנייה הינו עמידה בדרישות ההנדסיות כפי שנקבעו בנספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3 ו/או הנחיות נוספות ע"י תמ"א 38 על תיקוניה.
7. אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת המים שתכלול: מתקני מים עירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתיעול, התקנות מז"ח בנקודות הנדרשות וחלוקה למתחמים לביצוע בתחום הבקשה.
8. חו"ד משרד הבריאות לתכנית של מערכת הביוב והתיעול של הפרוייקט לרבות: צינורות וקוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפויות, שפל שיא, דרגות למילוי הקווים בתחום הבקשה.
9. חו"ד תאגיד המים, בתיאום עם משרד הבריאות, על כך שלבנייה המוצעת יש מענה במסגרת תכנית האב למים ולביוב בעיר.
10. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע במלואה של שידרוג מערכת הולכה לביוב והרחבת תחנות השאיבה וחיבורה למערכת הקיימת במידת הצורך.
11. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור תאגיד המים, בתיאום עם משרד הבריאות, על ביצוע של תשתיות המים והביוב המתאימות לאזור כמפורט לעיל.

### 6.2 תנועה וחניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
2. פתרון החניה ינתן במסגרת תחומי המגרש.
3. תותר חפירת חניון תת קרקעי בתכנית של עד 80% משטח המגרש, וזאת בתנאי הבטחת פתרונות לחילחול מי נגר עילי, לניקוז ולתשתיות תת קרקעיות אחרות, ובאישור הגופים המוסמכים לכך.
4. על אף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית להיתר 100% תכנית עבור חניון, ובתנאי שיוכח כי התנאים הפיזיים והתכנוניים מחייבים זאת, וכי ניתן פתרון לחלחול מי נגר עילי.
5. תותר התקנת מעליות חניה/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי וזאת כאשר החניה התחתונה במתקן ממוקמת מתחת לקרקע וזו שמעליה תהיה במפלס הקרקע.
6. יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחניות וזאת לאחר היוועצות עם אגף הנדסה ומחלקת התנועה של העירייה.
7. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.
8. במקרים בהם מוגשת בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תכנון פתרון חניה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ועיגון זכויות המעבר על ידי רישום הערות אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה.

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**מאושרת**

**6.4 בניה ירוקה**

1. זכויות הבנייה המוקנות מתוקף תכנית זו מחוייבות בעמידה בתקן בניה ירוקה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית**

א. תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה. בתום 5 שנים מיום אישור התכנית תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תכנית זו, אלא אם החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה לתקופה נוספת.

ב. מהנדס העיר ידווח כל שנה למתכנן/ת המחוז על מספר ההיתרים שניתנו, מספר המבנים שחוזקו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו. דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטות מוסדות התכנון. הדיווח הנ"ל יועבר להתייחסות משרד הבריאות בצירוף חוות דעת תאגיד המים העירוני בנוגע להתאמה לתכניות האב למים ולביוב בעיר.

**מאושרת**

**8. חתימות**

תאריך: 25/08/13	חתימה:	שם: עיריית בת-ים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת-ים	
תאריך: 25/08/13	חתימה:	שם: יונתן שקד	עורך התוכנית
מספר רשיון: 119631	מ.ר. 119631	יונתן שקד אדריכלים	
תאריך: 25/08/13	חתימה:	שם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת-ים	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת-ים	
תאריך: 25/08/13	חתימה:	שם: עיריית בת-ים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת-ים	
תאריך: 25/08/13	חתימה:	שם: בעלים שונים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

**מאושרת**



<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה: יונתן שקד, מספר זהות: 038269304.

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בי/538 ששמה: חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, בת-ים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 119631.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. יורם ברק – שמאי מקרקעין – חות דעת שמאית בנוגע לתחומים השונים שבתכנית.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יונתן שקד אדריכל

מ.ר. 119631

חתימת המצהיר

3.9.17

תאריך

**מאושרת**

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה; יורם ברק, מספר זהות 057891426, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' בי/538 ששמה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, בת-ים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 294.
3. אני ערכתי את הדוח השמאי שמלווה את התכנית ולפיו הוגדרו תחומי התכנית השונים.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

15.9.2013  
 תאריך

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ  
 ח.פ. 514316983  
 רח' לח"י 31 בני ברק 51200

**מאושרת**

## הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : בי/538

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

\_\_\_\_\_ שם המודד      \_\_\_\_\_ מספר רשיון      \_\_\_\_\_ חתימה      \_\_\_\_\_ תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ שם המודד      \_\_\_\_\_ מספר רשיון      \_\_\_\_\_ חתימה      \_\_\_\_\_ תאריך

**מאושרת**

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

~~יונתן שקד אדריכל~~

~~119631/ג.ר~~ עורך התוכנית: יונתן שקד תאריך: 25/08/2013 חתימה: \_\_\_\_\_

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

**מאושרת**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
	✓	אם כן, פרט: <u>תל אביב-יפו מצפון, חולון ממזרח וראשון לציון מדרום.</u>		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
	✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי-בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

מאשרת

√		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>
---	--	--	--	-------------------------------------

**מאושרת**

<sup>(7)</sup> עמ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

~~יונתן שקד אדריכל~~  
מ.ר. 119631

עורך התוכנית: יונתן שקד תאריך: 25/08/2013 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

**מאושרת**