

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0950089

בי/871/מק אולם ספורט גורדון ומרכז חדשנות - שינוי קווי בניין



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

התכנית ממוקמת בקרבת הכניסה הצפון מערבית לעיר בת ים בשטח הציבורי המשמש כיום את בית הספר היסודי גורדון.  
מטרת התכנית שינוי קו בניין וקביעת מרחקים בין המבנים בתחום השטח הציבורי, לטובת הקמה של אולם ספורט חדש לשימוש בית הספר והשכונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/871/מק אולם ספורט גורדון ומרכז חדשנות - שינוי קווי בניין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

502-0950089 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 4.849 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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	176118
קואורדינאטה Y	659859

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב שמחה הולצברג בחלקה הצפון מערבי של בת ים.

**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
		הולצברג שמחה	בת ים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק		203, 213

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**

תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2/א ממשיכות לחול. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/2/א לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/2/א
17/11/1974		2063	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/192. הוראות תכנית בי/192 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/192
08/02/1968		1431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/47/א ממשיכות לחול. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/47/א לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/47/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מידד גנדלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מידד גנדלר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 07 23/06/2021	מידד גנדלר	23/06/2021			מנחה	בינוי
לא		15: 09 23/06/2021	מידד גנדלר	23/06/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	בת ים	סטרומה	1	03-5558501		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558501		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		בת ים ועדה מקומית		עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558501		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מידד גנדלר			גבעתיים	כורזין		037237300		meidadg@v5arch.com
	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	קלנסווה (1)		073-7368893		mzg@013.net

(1) כתובת: ת.ד. 1545.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

שינוי קווי הבניין וקביעת מרחקים בין המבנים במגרש על מנת לאפשר התחדשות מבני הציבור ובניית מגרש ספורט בבית הספר גורדון בצפון מערב העיר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לפי סעיף בחוק 62 א (א) 4.
2. שינוי מרחק מותר בין מבנים 62 א (א) 4.
3. הריסת מבנים 62 א (א) 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

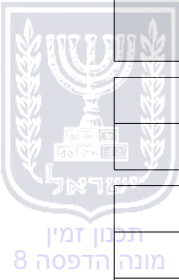
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

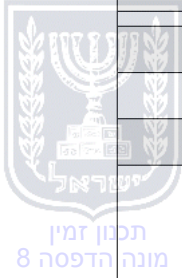
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	4,849.39	100
סה"כ	4,849.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,849.39	100
סה"כ	4,849.39	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תב"ע מאושרת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החזית הפונה לרחוב שמחה הולצברג תהיה חזית ראשית.</li> <li>2. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-2 מ'.</li> <li>3. מרחק מינימאלי בין בנייה קיימת לחדשה בתוך גבולות המגרש יהיה 2 מ'.</li> <li>4. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי - קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	שרות	עיקרי	שרות
(2)		(1)		(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4849	1	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל"ר, בהתאם לתכנית מאושרת.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. ביתני שמירה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת ביתני שמירה בשטח עד 10 מ"ר עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי.</li> <li>2. תותר הקמתם של ביתני שמירה עד גבול המגרש.</li> <li>3. גובה ביתן שמירה במרווחים עד 3.5 מ'.</li> <li>4. יותר קירווי שער כניסה בקו 0 בשטח עד 30 מ"ר . ככל שהיתר הבניה ידרוש תכנית עיצוב יקבע שטח הקירווי בתכנית העיצוב וניתן יהיה לאשר שטח גדול יותר.</li> <li>5. ככל שתהיה בניה המשכית עם החלקה 218 שמדרום ביעוד שב"צ, יתאפשר חיבור בקו אפס ללא צורך בקיר משותף בגבול החלקה</li> </ol> <p>ב. נטיעות</p> <p>יותר פיתוח ונטיעות במרחב הציבורי הגובל למגרש בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>ג. מצללות, סככות, גגונים ופרגולות בנויות.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מצללות, סוככות וגגונים בכל השטח הלא מקורה וכן בשטחי גג לא מקורים וכן סככות לחנית אפניים, הגנה מפני גשם וכד'.</li> <li>2. סככות ומצללות יתאפשרו עד קו 0.</li> <li>3. לא תתאפשר סגירת דפנות</li> <li>4. תותר פרגולה בנויה בקו 0 בתיאום ואישור הוועדה.</li> </ol>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. אקוסטיקה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</li> </ol> <p>ב. בנייה משמרת מים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לפחות 20% משטח המגרש יאפשרו חלחול ישיר של מי נגר למעט במקרים מיוחדים ובאישור היחידה הסביבתית בעירייה.</li> <li>2. בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.</li> <li>3. טיפול במי נגר יבוצע בהתאם למסמך המדיניות העירוני והנחיות היחידה לקיימות ואיכה"ס.</li> <li>4. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</li> <li>5. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</li> <li>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או שצ"פים סמוכים.</li> </ol> <p>ג. בקשה להקמת מתקן חשמל במגרש ביעוד לצרכי ציבורי תאושר ותתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע .</p>



6.3

**תנאים למתן היתרי בניה**

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בתקנים של בנייה ירוקה ובת קיימא בהתאם לתנאי בנייה ירוקה בסעיף הנחיות סביבתיות לעיל והנחיות הוועדה המקומית לעת הגשת הבקשה להיתר .

ג. עודפי חפירה ומילוי: כאשר נפח החפירה עולה על 50,000 ממ"ק יוגש מסמך לטיפול בעודפי חפירה.

ד. הגשת חוו"ד לעניין החשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצא ב' ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת .

ה. הריסת מבנים בכפוף להגשת סקר אסבסט ,

ו. ככל ותוגש בקשה בתחום חלקה שעליה חלות מגבלות בנייה לעניין תשתיות ייעשה תיאום מול הגורמים הרלוונטיים כתנאי להיתר בנייה.

6.4

**דרכים תנועה ו/או חניה**

א. תותר התקנת מקומות חנייה מעבר לנדרש בתקן התקף בעת הבקשה להיתר באישור הוועדה המקומית.

ב. תותר התקנת מקומות חניה ציבוריים לשימוש הסביבה.

ג. יותר פתרון חנייה בשב"צ אחר המצוי במרחק הליכה שלא יעלה על 300 מטר.

ד. חניונים:

1. תתאפשר הקמת חניונים ציבוריים בשטחי ציבור.

2. חניון שאינו מתחת שטח מבונה יאפשר קרקע לגידול עצים בעומק מינימלי של 1.2 מ'

4. ניתן יהיה להתייחס לחניונים ציבוריים כחניוני איגום למתן מענה למקומות חניה במסגרת כופר החניה שנגבה בפרויקטים של התחדשות עירונית.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

10 שנים לאחר אישורה.

