

האולפן

5-380

מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מס' 302

שינוי לתכנית מפורטת 130

מרכז מסחרי ואזורי רמת - הנשיא

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך ס"ת 116 ת"א
מח' תכנון ופתוח

מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מס' 302

שינוי לתכנית מפורטת 130

מרכז מסחרי ואזורי רמת - הנשיא

1. מקום התכנית : מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב/יפו
עיר : בת-ים
גוש : 7128
חלקי חלקות : 65-67, 143, 235, 238, 240
חלקי חלקות : 141, 128
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 302, שינוי מתאר לתכנית מפורטת מס' 130 מרכז מסחרי ראשי רמת הנשיא.
3. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
4. היוזם : מינהל מקרקעי ישראל.
5. מחבר התכנית : י. פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים.
6. שטח התכנית : 80,000 דונם.
7. תחולת התכנית : התכנית תחול על שטח קרקע המפורט בסעיף מס' 1 שבבולותיו מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף אליה והערון בק.מ. 1:1250. התשריט בצרוף תכנית הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט.
8. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לאחד ולחלק מחדש בהסכמת הבעלים את השטחים המפורטים בסעיף מס' 1 ע"פ תכנית 302 בת-ים ע"י:-
 1. קביעת אזורי מגורים ד' ואזור מגורים מיוחד
 2. קביעת אזור מסחרית, קביעת אופן הבינוי וחלוקה לחלקות משנה, קביעת שטחי הבניה לכל חלקת משנה ואופן הבינוי, קביעת מעברים להולכי רגל מקורים, ושטחי חניה למכוניות.
 3. קביעת מגרש מיוחד.
 4. קביעת מגרש מיוחד לתחנת דלק.
 5. קביעת שטח פרטי פתוח.
 6. קביעת דרכים, שטח ציבורי פתוח, מגרש לבנין ציבורי, הכל בהתאם למופיע בתשריט המצורף ולשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 130 (להלן התכנית הראשית).

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך ס"ת 116 ת"א
סניף תכנון ופתוח

- 9. רשימת התכליות : 1. אזור מגורים ד' ואזור מגורים מיוחד
מגורים.
משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הגרים בבנין.
- 2. חזית מסחרית
חנויות מכל הסוגים למכירה קמעונית לשרות
עקרת הבית ולצרכי משק הבית.
- 3. אזור מסחרי
בהתאם לתכנית מתאר 2 א' בת-ים ובהתאם
למגזשים כפי שנקבעו בתשריט.
- 4. אזור לבנין ציבורי
בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965 בלבד.
- 5. שטח ציבורי פתוח
בהתאם לתכנית מתאר 2 א' בת-ים.
- 6. מגזשים מיוחדים
א. בנין תחנת משטרה.
ב. תחנת דלק.
- 7. שטח פרטי פתוח
בריקת שחיה ושרותים
מלתחות
מתקני ספורט עבור קאונטרי קלאב
- 10. יחס התכנית לתוכנית
מפורטת מס' 130 : על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר 2 א'
בת-ים ותכנית מפורטת מס' 130 (להלן התכנית
הראשית) פרט לאותם העניינים שנקבעו בתכנית זו
אחרת.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית הראשית
והוראות תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.
- 11. אופן הבינוי והוצאת
היתרי בניה באזור : א. אופן הבינוי באזור מסחרי יהיה בהתאם לתכנית
הבינוי שבתשריט בכל הנוגע לגובה הבניה,
שטחי הבניה המותרים לכל חלקת משנה, מעבר
להולכי רגל ושטחי הניית מכוניות.
הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה
לבנין בחלקת משנה אך ורק בהתאם לתכנית
לעישוב ארכיטקטוני שיאושר תחילה ע"י הועדה
המקומית וע"י משרד התחבורה, ושימצא בו
פתרון להשתלבות עם הבניה הגובלת המתוכננת
בכל הנוגע להתאמה מפלסי הבניה, הקשר עם
מגזשי החניה, חומרי הבניה וגמר הבניה.
ב. יש לקבל אישור לכל בנין בחלקת משנה ממשרד
הבריאות ומשרד התחבורה.

3 / ...

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך ש"ת 116 ת"א
סמי תכנון ופיתוח

- 12 : שטח חניית מכוניות : חניית מכוניות באזור מסחרי תהיה בהתאם למסומן בתשריט המצורף עפ"י תקו החניה ולפי דרישות מהנדס העיר.
- 13 : מחסנים למבני מסחרי מס' 1 : ניתן יהיה לכנות חנות בקומת המרתף וב-3 הקומות מעליה בשטח כולל של 6,000 מ"ר ובנוסף לכך ב-3 הקומות מחסנים בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר. ניתן לבנות את המחסנים בכל הקומות. גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ' (נטו) וגובה זה יקבע ע"י תקרה יצוקה. השטח שיקבע בהיתר כמחסן ישמש למטרות אחסנה בלבד ולא לכל מטרה אחרת. השטח מעל המחסנים ישמש למעבר צנרת וכדומה בלבד ולא למטרות אחרות כלשהן.
- 14 : מגרש מיוחד לתחנת דלק : במגרש המיוחד לתחנת דלק תותר הקמת תחנת דלק ושירותים נלווים בהשגת הועדה המקומית. כל היתר בניה בכפוף לתכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק מס' ת/מ/א/18.
- 15 : הפקעות לצרכני צבור : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכני צבור יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.
- 16 : כיווב, תיעול וניקוז : לא תעשה כל עבודות בינוי ופיתוח בשטח אלא אם תשוכנע הועדה המקומית שנעשו כל הסידורים המתאימים לדרישות תכנית המתאר בכל הנוגע לכיווב תיעול וניקוז.
- 17 : עבודות פיתוח : לא תתחיל כל עבודת פיתוח בשטח אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות ביישורי קרקע, סלילת כבישים והספקת מים. כל זאת בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 18 : מגרש מיוחד מס' 4 : מגרש מיוחד מס' 4 מיועד לבנין תחנת משטרה. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה לבנין אך ורק עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, שתאושר תחילה ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית. תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני הנ"ל תקבע את:-
 1. העמדת הבנין לפי מידות וצורה.
 2. גבהי הרצפות וגבהי הבנין.
 3. פרטי גמר חזיתות הבנין, חומרי הבניה, צבעים ציפויים ופרטי גמר הגג.
 4. פיתוח המגרש, גדרות וסדורי החניה והצינור בשטח הפרטי הפתוח, הכלול במגרש.
- 19 : גבהי קומה מסחרית : גובה כל קומה מסחרית באזור המסחרי לא יעלה על 5.50 מ"ר.
- 20 : קומת מרתף : קומת המרתף לא תכלוט מעל פני הקרקע מעל גובה של 1.20 מ' ברוטו.

4 / ...

משרד האדריכלות
 תל אביב
 15.11.65
 בנין מס' 1000

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מ"ת 116 ת"א
מח' תכנון ופחוח

ה ע ר ה ת	הבנין		קו		גובה הבניה	גובה הבניה	% הבניה בקומה ברוטו	מספר המדרש	סימון בשריט בצבע	האזור
	אחורי	צד	חזית	חזית						
המכנים קיימים ומאושרים בהתאם לת.ש.צ. 3/39	5	4	8	חזית	4 קומות בהתאם לטבלת היח' בתשריט המצ"ב	40 %	2	כתום מותחם כתום	מגורים ד'	
	6	4	כפי שמסומן	כפי שמסומן	8 ק' + עמודים ובהתאם לטבלת היח' בתשריט המצורף	27 %	3	כתום מותחם כתום מקוקו אלכסוני כתום	מגורים מיוחד	
השלישיים המותרים בהתאם לתכנית מתאר 2' א' בת-ים, ובהתאם למגדשים כפי שנקבעו בתשריט המצ"ב ומהגוים חלק בלתי נפרד מהתכנית	4	0	בתשריט	בתשריט	3 קומות בהתאם לחלוקת המשנה בתשריט	35 % בקומה ובסה"כ 105 %	1	אפור מותחם אפור	מסחרי	
ותחנת משטרה	5	4	המצורף	המצורף	3 קומות	30 %	4	צהוב מותחם חום מקוקו אלכסוני חום	מיוחד לתחנת משטרה	
קומה אחת באישור הרשויות המוסמכות בכפר לתכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק מס' ת/מ/א/18.					קומה אחת	20 %	5	צהוב מותחם חום מקוקו אלכסוני שתי וערב חום	מיוחד לתחנת דלק	
בהתאם לדשימת התכליות לפי אישור הועדה המקומית					עד 2 קומות	עד 15 % כולל סככות	6	ירוק מותחם ירוק	פרטי פתוח	
לפי אישור הועדה המקומית					קומות	סה"כ 6,600 מ"ר בכל הקומות 3 קומות	7	חום מותחם חום	בנינים ציבוריים	
					10 - בת	בהתאם לתכנית מתאר 2' א' - יס	8	ירוק	ציבורי פתוח	

בנין יז לבנין

תרשם זיקת הנאה הדדית בספר האחוזה בין מגרשים מס' 3, 3 א' באזור המגורים המיוחד לצורך מעבר לתניה של כלי רכב.

22. רשות זיקת הנאה הדדית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים עקרונית לאחר שהן בהתאם לתוכנית הכללית וזאת עם כל יחיד התכנון המוסכמות.

23. שלבי ביצוע

1. ימחננו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות או חובש התכניה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כללית או חלקית וזאת עם עמנו הסכם כתאים בגינתו. תוכן זה יחול במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הפתוח וזאת עם כל בעל זכות על הזוהר ועפ"י כל דין.

חתימת בעלי הקרקע

נחמיה שקד מנהל מחוז תל אביב השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסו על התכנית הכרה או בקיום הסכם כאמור ואין זכותו לשלול בגלל ענין מי שדגש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח זה. זאת אחרת העובדות לגבי זכויות המוגדרות בתכנית זו. זכות זוהר ע"י זרע מנקודת מבט התכנית.

חתימת הירזם

מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל אביב יצחק פרלשטין ושות' אדריכלים ובוני ערים ת"א אזור העמ 14 טל. 244303

חתימת המתכנן

14.06.1984

תאריך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר בת - ים שם התכנית: רכבית אה 302 שטח התכנית: 130 מטרים רבועים אה 130 תאריך ביצועה: 10/11 19.9.83 לדין בפקודת התכנון: 1974

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ אימות אישור אושרה לתוקף ע"י ועדה שם חתימה

התכנית הידועה כחוקם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר בת - ים תאריך: 27.2.1984

מדינת ישראל / משרד הסגל חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1984 מחוז תל אביב מרחב תכנון: יוקמי תוכנית מהא / מאורטת מס' 302 ועדה המוזהרת בשיבתה מס' 414 יום: 27.2.84 החליטה לתת: לתכנית: מרדכי יושב ראש הוועדה תאריך: 13984

מנהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א דרך קמח 500 ת"א פתח תקוה