

001

411

הוא
103 / (מטכ"ל)

14-5-9

מרחב תכנון מקומי בת-ים
תכנית מפורטת מסי 206 אי

9

1

של
9.9.79

משרד הפנים
מנהל ספיו חל-אכי"ב
הרשכה הסמוכה לתכנון

מרחב תכנון מקומי בת-ים
תכנית מפורטת מס' 206 א

אחוז יחלוקה ללא עסקים הבעלים

1. מקום התכנית :
מחוז : תל-אביב.
נ פ ה : תל-אביב/יפו.
ע י ר : בת-ים.
ג ו ש : 7142 חלקות: 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11, 12, 66, 79, 80.
חלק חלקה 156 (78).
2. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 206 א.
3. ה י ו ז מ :
הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים.
4. בעלי הקרקע :
בעלים שונים.
5. מחבר התכנית :
י. פרלשטין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים, תל-אביב.
6. תחולת התכנית וגבולותיה :
התכנית הזו תחול על שטח קרקע בן 31.833 דונם בקרוב המפורט בסעיף ו שגבולותיו מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. התשריט המצורף הערוך בקניי"מ 1:1250 מיום 9.9.77 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית 206 בת-ים :
התכנית הזו היא חלק מתכנית מתאר מקומית 206 בת-ים והוראות תכנית מתאר 206 חלות על תכנית זו.
8. מטרת התכנית :
תכנית זו באה לתכנן ולחלק את השטח המוגדר בסעיפים 6, ו דלעיל ע"י :
 - א. התווית דרכים.
 - ב. קביעת אזורי המגורים.
 - ג. קביעת שטחים צבוריים פתוחים.
 - ד. קביעת הוראות וחוקי בניה, גובה הבניינים והכליות.
 - ה. קביעת חזיתות מסחריים.
 - ו. קביעת הוראות בדבר עזוב ארכיטקטוני לגושי בניינים לפני מתן היתרי בניה.
 - ז. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים ע"י איחוד וחלוקה מחדש של החלקות בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

9. איחוד וחלוקה מחדש :

החלקות הרשומות במסרד ספרי האחוזה והכלולות בתכנית זו, תתאחדנה והשטח יחולק מחדש בכפי שמסומן בתשריט ברשימת החלקות לתכנית זו בנספח.

השטחים והמספרים המוצעים הם זמניים ויחולו בהם שנויים במפות המדידה שיוכנו, ע"י מודד מוסמך, ואשר יצורפו לתכנית זו בעת שישלחו הוראות הרשום ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א. מפות מדידה אלה הם שיקבעו את השטחים הסופיים של החלקות החדשות.

10. רישום שטחים במסרד ספרי האחוזה :

שטחים צבוריים פתוחים, דרכים (לרבות חניות צבוריות) ושבילים ירשמו ע"ש עיריית בת-ים ללא תמורה, כל יתר השטחים ירשמו לפי הוראות רשימת החלקות המקוריות והמגרשים המוצעים בתשריט והרשימה המצורפים לתכנית בנספח.

במידה ובעל קרקע מקבל מגרש חדש בתמורה לחלקה שהופקעה ממנו לא תוסדר לו העברה ורישום המגרש החדש במסרד ספרי האחוזה אלא אם הרט את המבנה המיועד להריסה בחלקה שהופקעה ממנו.

11. אזורים וחוקי בניה :

הערות	קוי בניה	גובה הבניה	אחוזי הבניה * וצפיפות המגורים	הסמון בתשריט בצבע	ה א ז ו ר
כפוף לתכנית לעצוב ארכיטקטוני ובהתאם לתכליות מותרים קירות משותפים במגרשים 63-68.	כמסומן בתשריט וע"פ תכנית לעיצוב ארכיטקטוני	במגרשים 68-63 מינימום 5 קומות מעל לקי מסחרית ו/או עמודים ובהתאם לתכנית לעצוב ארכיטקטוני.	אחוזי הבניה כולל שטחים מסחריים לא יעלו על 180% משטח החלקות נטו וכ"כ לא יעלו על 108% משטח החלקות ברוטו והוועדה המקומית רשאית לתת היתר בניה לפי השטח הקטן יותר.	כתום מוחכם בקו כתום כהה	מגורים מיוחד
		במגרש 60 לחזית מגרש שטח צבורי פתוח מס' 62, 12 קומות או יותר מעל לקומה מסחרית ו/או עמודים. ביתרת השטח מינימום 5 קומות מעל לקומה מסחרית ו/או עמודים ובהתאם לתכנית לעצוב ארכיטקטוני.	במגרשים מס' 60, 70א', 70ב', לא יעלה השטח המסחרי על 10% משטח המגרש נטו ובמגרשים מס' 63, 65, 66, 67, 68, לא יעלה שטח המסחרי על 15% נטו.		
		במגרש מס' 70א' לחזית מגרש שטח צבורי פתוח מס' 69, 12 קומות או יותר מעל לקומה מסחרית ו/או עמודים. ביתרת השטח לקומת עמודים ובהתאם לתכנית לעצוב ארכיטקטוני	מס' יח' הדיור לא יעלה על 20 יח' לדי נטו ובמדה ובונים גם חנויות יחשב שטח של 70 ממ"ר מסחרי כמקביל ליחידת דיור אחת.		
					שטח צבורי פתוח
				ירוק	בהתאם לתכליות.

* אחוזי הבניה המצויינים בתכנית זו הם ברוטו וכוללים מרפסות וכד'.

משרד התכנון והבניה

3
תכנית בגושי מגרשים 63-68; 70א'-170ב', 60 כמסומן בתשריט, תותר אך ורק בהתאם לעצוב ארכיטקטוני אחיד לכל אחד משלושת גושי המגרשים הנ"ל.
תכנית לעצוב ארכיטקטוני תוכן כמפורט להלן ותאושר ע"י הועדה המקומית

- א. לפני מתן היתרי בניה לבנין אחד או לקבוצת בנינים בגוש מגרשים הנ"ל יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני לכל גוש מגרשים הנ"ל ולאשרה בוועדה המקומית תכנית עצוב ארכיטקטוני זו תהווה מסגרת המחייבת את כל הבנינים בגוש הבנינים הנ"ל והועדה המקומית לא תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לאחד או יותר מהבנינים בגוש מגרשים הנ"ל אלא על פי תכנית העצוב הארכיטקטוני המאושרת.
- ב. התכניות לעצוב ארכיטקטוני יהיו בקנ"מ 1:250 לפחות ופרטים בקנ"מ מתאים ויקבעו את :
 - 1 - העמדת הבנינים לפי מידות וצורה על רקע מפה טופוגרפית ומדידה המתאימים.
 - 2 - גבהי הרצפות, גבהי הקומות וגבהי הבנינים.
 - 3 - כל חזיתות הבנינים לרבות צורת וגמר הגגות.
 - 4 - פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים שיכללו חומרי הבניה וצבעים לרבות חומרי הצפוי וגמר עמודים.
 - 5 - פתרון חניה לכלי רכב.
 - 6 - פתוח הגינות, החצרות והגדרות והשתלבותם עם השטחים הצבוריים הפתוחים הגובלים (הככרות והטיילת).
 - 7 - פירוט השטחים המסחריים ויעודם.

חזית מסחרית תותר אך ורק :-

13. חזית מסחרית :

- 1. במגרש 60 כלפי מגרש צבורי פתוח מסי 62 בלבד.
- 2. במגרש 63 כלפי מגרש צבורי פתוח מסי 62 ולאורך רח' הנשיאים בלבד.
- 3. במגרשים 67, 66, 65 לאורך רחוב הנשיאים בלבד.
- 4. במגרש מסי 68 כלפי מגרש צבורי פתוח מסי 69 ולאורך רחוב הנשיאים בלבד.
- 5. במגרש 70ב' כלפי מגרש צבורי פתוח מסי 69 בלבד.

14. התכליות :

- א. אזור מגורים מיוחד : למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה, לבתי מלון, לשטחים מסחריים בקומות הקרקע והביניים של הבנינים וכפי שיפורט בתכנית לעצוב ארכיטקטוני.
- ב. שטח צבורי פתוח : כל תכלית הקטורה בשטח צבורי פתוח וטיילת.
 - במגרש מסי 61 יותר להקים מבנה ציבורי עד 2 קומות שתפוסת הקרקע לא תעלה על 10% משטח המגרש כמסומן סכמתית בתשריט המצורף.
 - אופן פיתוח המגרש והעמדת המבנה הציבורי בו יהיה בהתאם לאישור הועדה המקומית.

תחום תכנון

תחום תכנון

שטח	מס' תכנון

תחום תכנון

תחום תכנון

משרד הפנים
מנהל פרויקט תכנון
תחום תכנון

15. בנינים להריסה :

המבנים המסומנים במשרים להריסה הם מבנים תורגים לגבי תכנית זו בנין את הם נמצאים על חלקה חדשה לאחר בצוע תכנית אחרת וחלוקה קודמת וזו אינו נמצא ברובם או בחלקם ולפיכך המבנים הנ"ל לא יורשו או נרשמו ע"ש בעלים שונים.

א. אם עבר החלוקה הקודמת המבנה הוצא מהגבולות החדשים של החלקה ונמצאו בגבולות החלקה גבעולות אחרות, יהיה בכוחה של הועדה המקומית לצוות על בעלי המבנים המיועדים להריסה להרשם לפני-עתה היתר בניה לבנין מחדש במקום הנ"ל.
ב. לא ינתן היתר בניה לבנינים המיועדים להריסה.

16. הוצאות התכנית :

הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולהחיל את בעלי החלקות בקשר עם הכנה ובצוע תכנית זו. את ההוצאות שהוציאה או תוציא הועדה המקומית ו/או שהתחייבה ו/או שתחייב בהן תגבה הועדה המקומית מבעלי הקרקעות שעליהם חלה תכנית זו.

17. חלוקה למגרשים :

מותר להלק את מגרשים מסי 60, 70, 70 למגרשים קטנים יותר בהתאם לתכנית העמדה הבנינים ופחות החצרות בתכנית לעצוב ארכיטקטוני שתאושר בועדות המקומית והמחוזית.

18. מס השבחה :

הועדה המקומית תגבה מס השבחה בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

19. זמן בצוע התכנית :

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה הסופי.

תחילת היזום :

יצחק קרלשקין ושות'
אדריכלים ונדבני אדריכלים
ת"א, אזור המעט 88 טל. 244303

תחילת מחבר התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מס' התכנית: 206 א, תל-אביב
תאריך: 29.7.76

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מס' התכנית: 206 א, תל-אביב
תאריך: 29.7.76

המסמך נכנס לתאריך לתחילת
שרות השקלולות: 27.8.76
תאריך: 6.6.76, 31.7.76

משרד הפנים
סניף תל-אביב
השירות המסודר לתכנון

7)

מספר	מקוריה	מס
1		7142
2		7142
5		7142
6		7142
8		7142
9		7142
10		7142
11		7142
12		7142

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכיה-1965
 מחוז תל-אביב
 מס' תכנון מחוזי: **206/כ**
 מס' תכנית: **269**
 התעדה המחוזית בשיבתה ה-
 מיום: **24.1.77**
 התעדה לפיקוד אה
 התכנית בנוכח לעיל.
 שם: **ר' רוניק**
 מס' מנהל בלג לתכנון: **14579**

תל-אביב
 מס' תכנון מחוזי: **206/כ**
 מס' תכנית: **103**
 מס' תעודת מחוזית: **14579**
 שם: **ר' רוניק**

גאודע-ניהול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימית איתנה
 אושרה ליועץ ע"י ועדה
 שם: **6**
 חתימה

מס' תכנון מחוזי: **206/כ**
 מס' תכנית: **103**
 מס' תעודת מחוזית: **14579**
 שם: **ר' רוניק**

7142