

15/90

19.9.40

5000529

מרחב תכנון מקומי בת-ים
תכנית מתאר מס. בי / 343
מרכז מסחרי ואזרחי רמת הנשיא

שינוי לתכניות מתאר מקומיות בי/2 א', בי/302, בי/130.

- מקום התכנית:** מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
עיר : בת-ים
גוש : 7128
חלקות : 235, 240 במלואן וחלק מחלקה 143.
רחובות: יוספטל, הרב לוי, רזיאל, אלי כהן (אזור השקם).
- שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 343 מרכז מסחרי ואזרחי רמת-הנשיא שינוי לתכניוונ 2 א', 302 ו- 130.
- בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.
- היוזם :** הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים
- עורך התכנית:** אדריכל יצחק מור.
- שטח התכנית :** כ- 61 דונם.
- תחולת התכנית:** התכנית תחול על שטח הקרקע שגבולותיו מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף לתקנון זה והערוד בק.מ. 1:1250.
התשריט ונספחי התחבורה מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- מטרת התכנית:**
 1. לקבוע הוראות בניה באזור מסחרי להקמת מרכז מסחרי מקורה (קניון ושקם) בשלוש קומות ומרתפים ובנין משרדים בן אחת עשרה קומות מעל בנין השקם.
 2. לקבוע אזור לבנייני צבור.
 3. לקבוע מגרש מיוחד להקמת תחנת משטרה.
 4. לקבוע שטחים צבוריים פתוחים לרבות שטח בו קיימת אפשרות להקמת בריכת שחיה.
 5. לקבוע דרכים חדשות ולבטל דרכים קיימות.
 6. לאחד את החלקות הכלולות בתכנית ולחלקן מחדש.
- רשימת התכליות:**

אזור מסחרי

1. התכליות באזור המסחרי, יהיו אותן תכליות המותרות באזור מסחרי לפי הוראות תכנית המתאר 2 א' בכפוף להוראות אלו :

גנוסף לתכליות האמורות יהיה מותר להקים באזור המסחרי בתי קולנוע, אולמות לארועים ושמחות, אולמות למשחק בכדורת, מכוני בריאות וספורט; אך אסור להקים באזור המסחרי דירות למגורים.

2. שטח צבורי פתוח

בהתאם לתכנית המתאר בי 2 א' וכן מבנה חניה כמפורט בתשריט.

3. אזור בנייני צבור :

ספריה, מועדון, אולמות תרבות לכנוססים וכן שרותים נלויים למבני צבור לרבות מזנון/בית קפה.

4. מגרש מיוחד :

תחנת משטרה או אזור לבנייני צבור לפי סעיף 9.3 לעיל.

10. יחס לתכנית ראשית:

בתחום תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר 2 א' לבת-ים, פרט לאותם עניינים שנקבעו בתכנית זו אחרת ;

בכל מקום שתתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית 2 א' יכריעו הוראותיה של תכנית זו.

11. הוראות הבניה:

השטח הבנוי, שטחי הבניה קווי הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם ללוח הוראות הבניה המפורט להלן ובהתאם למסומן בתשריט המצורף לתקנון.

א. טבלת הוראות הבניה

יעוד	מס. בתשריט	סימון בתשריט	שטח בניה במ"ר	הגובה המירבי של בנין	הערות
מס י	1	אפור מותחם בצבע סגול	סה"כ 25700 מ"ר הכולל: - א. שטח מסחרי שלא יעלה על 20750 מ"ר (כולל שקס קיים)	מרתף ומעליו 3 קומות מסחריות	תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 5000 מ"ר (כולל מחסנים קיימים עבור השקס) המחסנים יבנו בקומות השונות בצמוד למעליות ו/או בעורף החנויות לפי קביעת מהנדס העיריה.

שטחי המחסנים והמעברים הפנימיים (Mall) יכללו כמפורט בנספח התחבורתי לענין קביעת מספר מקומות החניה.

(המשך הטבלה)

משרדים	1א'	קווקו שחור עבה	ב. משרדים בשטח שלא יעלה על 4950 מ"ר	11 קומות מעל הקומות המסחריות
	1 ב'	קווקו שתי וערב- אדום	ג. בנוסף לנ"ל בנין חנייה	3 קומות מרתף + 3 קומות עליונות
בנייני צבור	2	חוס מותחם חוס כהה	6600 מ"ר	3 קומות
מגרש מיוחד	3	צהוב מותחם ומקווקו חוס אלכסוניים	3825 מ"ר	3 קומות
ש.צ.פ.	4	ירוק	אפשרות לבניה של בריכת שחיה צבורית בשטח של 2500 מ"ר (כולל המבנים הנלווים והבריכה) אפשרות לבניית חניה צבורית תת קרקעית בלבד.	2 קומות
מגרש מיוחד לתחנת דלק	5	צהוב מותחם ומקווקו	השטח המותר לפי תכנית 302/ב ולא יותר מ 45%	2 קומות מעל מרתף
מעבר להולכי רגל	6	חוס בקווים שתי וערב		בהתאם לאישור הועדה המקומית.

ב. המרתפים ישמשו לחניה וכן ניתן יהיה לכלולי במרתפים את מתקני העזר שאינם נחשבים בשטחי הבניה כמפורט בפסקה ג' להלן ; מותר להקים את המרתפים עד קווי המגרש.

ג. על השטחים המפורטים בטבלת הוראות הבניה יוספו שטחים לתנועה ושרותים כדלקמן: - שטחים מקורים המיועדים למעבר קהל (Mall) שמעל רוחב של 2 מטר. (עד רוחב 2 מטר יכללו השטחים בחישוב השטח המסווג), מעליות, מדרגות, דרגנועים, פירים לצנרת, שטחי מקלטים, שטחי חניה, חדרי מכוונות (מיזוג אויר, הסקה, חשמל וכו'), חדרי אשפה, חצרות משק מקורות או פתוחות.

12. אחזקת הבנין:

הועדה המקומית רשאית להתנות את היתרי הבניה לבנין במגרש 1 בכך שיובטח לשביעות רצונה שאחזקת הבנין, ניקיון, הטיפול בו ואחריות לשימורו ואחזקתו יבוצעו על ידי גוף מרכזי.

13. חניה:

החניה למכוניות בשטח התכנית תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

14. הפקעות לצרכי הציבור:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה וירשמו על פי החוק.

15. ביוב, תיעול וניקוז:

לא יעשו כל עבודות בינוי ופיתוח בשטח, אלא לאחר שנעשו כל הסידורים המתאימים לדרישות תכנית המתאר ולדרישות איגוד ערים גוש דן (ביוב) בכל הנוגע לביוב, תיעול וניקוז.

16. עבודות פיתוח:

א. לא תתחיל כל עבודת פיתוח בשטח אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות בישורי קרקע, סלילת כבישים והספקת מים. כל זאת בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיריה.

ב. היתר הבניה מותנה בתשריט תכנון הפיתוח שיאושר על ידי מהנדס העיר הכולל: גינון, שבילים, ניקוז וגגונים לקירווי בכניסות.

17. נספח תחבורתי:

נספח תכניות התנועה מס' 5, 4, 2, 1/ 8119 בק.מ. 1:500 החתומות ע"י משרד התחבורה מהוות חלק בלתי נפרד מן התכנית הנדונה.

התכניות התחבורתיות המפורטות (בק.מ. 1:250) של מערכת דרכי הגישה וצמתי הגישה לרבות הרימזור ותיאום הרימזור חייבות לקבל את אישור משרד התחבורה לפני הוצאת היתר בניה.

הועדה המקומית רשאית להורות בדבר התאמת דרכי גישה משותפות למגרשים לבניני ציבור ולמבנה המסחרי.

שינויים בנספח תכניות התנועה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לת.ב.ע. ולא יחייבו הפקדת התכנית מחדש.

א. הועדה המקומית רשאית להתנות את הבניה על השטח המסחרי בכך שיוקם מעבר להולכי רגל מעל רחוב יוספטל במקום המסומן בנספח התחבורתי כתנאי להיתר הבניה ; המעבר יהיה תת קרקעי או עילי לפי שיקולה של הועדה המקומית.

ב. רוחב המדרכה בצד המזרחי של הפרוייקט (הצד המערבי של מגרש המשטרה) לא יפחת מ- 3.0 מ'.

19. הוצאות לתכנון ובצוע הנספח התחבורתי:

הועדה המקומית רשאית להתנות כל בניה על המגרש המסחרי באזור שטרם נבנה עד למתן תוקף לתכנית זו בכך שמבקש ההיתר יבצע על חשבונו והוצאותיו את כל הוצאות הנספח התחבורתי.

20. היתרי בניה:

א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמשרד התחבורה יאשר את התכניות התחבורתיות המפורטות בק.מ. 1:250 של דרכי הגישה צמתי הגישה לרבות רמזורים חדשים, עדכון רמזורים קיימים ושינויים בגל הירוק בציר רח' יוספטל המתבססים על צמצום מספר השלבים (פזות) ברמזורים.

כמו כן לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמשרד התחבורה יאשר את תחשיב מקומות החניה בכל שלב ביצוע של הבנייה.

ב. לא תינתן תעודת גמר ולא יותר איכלוס הפרוייקט אלא לאחר השלמת ביצוע כל העבודות הכלולות בתכניות התחבורתיות המפורטות המאושרות כנ"ל.

2. הוצאות מיוחדות:

בשטח המיועד לחניה המסומן בקווקו שחור במפלס המקביל לשטח הציבורי שלידו תהא זכות שימוש לציבור. שטח זה ישלים את השטח הציבורי הסמוך לו ותירשם לגביו זיקת הנאה לטובת עיריית בת-ים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ת"ת

מס' תכנון: 3431-2

מס' תכנון: 3431-2

תאריך: 13/12

שם: [Handwritten]

[Signatures]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ת"ת

מס' תכנון: 3431-2

מס' תכנון: 3431-2

תאריך: 13/12

שם: [Handwritten]

[Signatures]

נימת היוזם:
נימת המתכנן:
וריד:

החלטת תוכנית

מס' תכנון: 497

תאריך: 12.6

שם: 1989

החלטת תוכנית

מס' תכנון: 497

תאריך: 12.6

שם: 1989

מס' תכנון: 3431-2

תאריך: 1990

שם: 3.5

