

5-536



מאגזין  
ההגנה

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר מקומית

270

1978

שרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מתאר מקומית מס' 270

שינויי לתכנית: בי/79/א

בי/2/א

רצ/1/1

רצ/168/3

רצ/170

רצ/170/2

רצ/170/7

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

100000

270  
146

6.4.81

מ. כהנא

מחרז: תל-אביב

נפה: תל-אביב-יפו

עיר: בת-ים

בושלים: 3947 (חלק), 5026 (חלק), 5027, 7120 (חלק),  
7121 (חלק)

שטח התכנית: 1,369 דונם

היצום: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים

המתכנן: ש. יבין - א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת - ים	
שם התכנית:	תכנית מתאר
מקומה:	מס' 270
הוצעה כיוזמה:	מיום
לדיון ועדה מקומית ל:	מיום

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת - ים	
שם התכנית:	תכנית מתאר
מקומה:	מס' 270
הוצעה כיוזמה:	מיום 20/10
לדיון ועדה מקומית ל:	מיום 27.11.77

התכנית תוקמה בהתאם להחלטת  
הועדה המקומית לבניה ולתכנון מס' 146  
מיום 6.4.81

א. הוראות כלליות

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית 270" ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התכנית הזאת המצורף אליה והקרוא להלן "התשריט".

2. תשריט התכנית

התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

3. יחס לתכניות מפורטות שבתוקף

א) תכניות בשטח שבגבולות מרחב התכנון הקודם של בת ים (שפורסם בקובץ התקנות מס' 1050 מ-15.9.60) ושניתן להן תוקף לפני תחולת תוקפה של תכנית זאת, ישארו בתקפן רק כדי אי-סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זאת.  
ב) הזכויות שהוקנו לעיריית בת ים לגבי הפקעת שטחים לצרכי ציבור והשמוש בקרקעות לפי התכניות המפורטות שבתוקף - ישארו בעינן.  
ג) יבוטלו תכניות מתאר ומפורטות בשטח שהיה במרחב התכנון הקודם של ראשון לציון פרט למפורט אחרת בתכנית זו.

4. תכנון מפורט

מערכת הדרכים הפנימיות ומיקום האזורים בתוך המתחמים כמצויין בתשריט, הינם סכמטיים ומראים מגמה בלבד. כל שינוי בהם לא יראה כשינוי של תכנית המתאר.

5. יחס לתכנית מתאר 2 א

במידה ולא נאמר אחרת, יחולו על תכנית זו תקנות תכנית מתאר 2 א. במקרה של סתירה בין תכנית מתאר 2 א לבין תכנית זו יקבעו תקנות תכנית זו.


6. יחס לתקנות התכנון והבניה תש"ל-1970

במידה ויש סתירה בין תקנות התכנון והבניה תש"ל-1970 לבין תכנית זו יקבעו התקנות הנ"ל.

7. נבית הוצאות

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות, או להתחייב בהוצאות, הדרושות להכנת כל תכנית או חלוקה חדשה, לרבות תכנית זו, לקידומה ולביצועה, הוצאות שהוציאה הועדה המקומית או שהתחייבה בהן כאמור, יוטלו על כל הבעלים הכלולים בשטח התכנית ע"פ סעיף 63/69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 להלן החוק.

8. היטל השבחה

הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על בעלי הקרקעות ~~השבחה~~ 

9. הפקעה

שטחי הדרכים, השבילים, השטחים הצבוריים והשטחים הצבוריים הפתוחים יופקעו וירשמו ע"י עיריית בת ים כחוק. בדרכים ושבילים שישארו בבעלות פרטית תותר זכות מעבר חופשי לצבור ע"י רישום זיקת הנאה כפי שיסומן בתכניות המפורטות.

ב. ציורנים בתשריט

1. קו כחול עבה - גבול התכנית
2. קו שחור מקוטע - גבול שטח לרפרזלציה
3. קו שחור מקוטע עם נקודות - גבול שטח לתכנון לפי פרוגרמת שטחים ויחידות דיור
4. שטחים בצבע כחום - אזור מבורים א'
5. שטחים בצבע כחום מותחם אדום כהה - אזור מבורים לפי פרוגרמה
6. שטחים בצבע צהוב מותחם חום כהה - אזור מלונאות ונופש
7. שטחים בצבע צהוב משובץ קוי אלכסון מצולבים בצבע ירוק - בית קברות
8. שטחים בצבע צהוב - שטח שפת הים
9. שטחים בצבע ירוק - שטח צבורי פתוח
10. שטחים בצבע ירוק מותחם ירוק כהה - שטח פרטי פתוח
11. שטחים בצבע חום מותחם חום כהה - שטח לבניני צבור
12. שטחים בצבע צהוב מותחם חום ומשובץ קוי אלכסון מצולבים בצבע חום - מגרש מיוחד
13. קוים מצולבים אלכסוניים על רקע אדום - חניה צבורית בשלוב עם מסוף תחבורה צבורית ומסחר
14. שטחים שצבעם אפור מותחם וקוים אלכסוניים בצבע סגול - יחידה מסחרית
15. קו סגול - חזית מסחרית
16. שטחים שצבעם חום - דרך קיימת
17. שטחים שצבעם אדום - דרך מוצעת
18. קוים חוצים אדומים אלכסוניים - דרך לביטול
19. ספרה ברבע העליון של עגול - מספר הדרך
20. ספרות ברבע הימני והשמאלי של עגול - קו בנין מינימלי מבול דרך
21. ספרה ברבע התחתון של עגול - רוחב דרך
22. שטחים שצבעם ירוק מותחם אדום - שביל
23. קוים חוצים ירוקים - מעבר הולכי רגל

הועדה המקומית תאשר בניה בכל אזור מן האזורים כמסומן בתשריט וכפי שיפורטו בתכניות מפורטות בהתאם לרשימת התכליות דלהלן:

א. אזורי מגורים

- (1) מגורים בהתאם ללוח האזורים;
- (2) משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה;
- (3) גן ילדים, כחות לימוד, מעון, מרפאה (שלא באזורים המיועדים לבניני צבור) ופנסיון באישור מיוחד, לאחר פרסום לפי פרק ה' לחוק, ובלבד שהשמושים יהיו רק בבתיים חד או דו קומתיים;
- (4) מסחר קמעוני ושרותים בקומות העמודים במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית.

ב. אזור מלונאות ונופש

- (1) בתי מלון;
- (2) בתי הבראה;
- (3) פנסיונים;
- (4) בתי קפה;
- (5) בתי שעשועים;
- (6) כל השמושים המותרים באזור מלונאות ונופש בתכנית מפורטת 79 א'.

ג. שטח צבורי פתוח

- (1) גנים צבוריים;
- (2) מגרשי ספורט ושעשועים;
- (3) בריכות שחיה;
- (4) קיוסקים;
- (5) בתי שמוש צבוריים;
- (6) מקלטים;
- (7) מתקנים ובנינים שתכליתם כרוכה בשטחים הצבוריים הפתוחים בהסכמת הועדה המחוזית.

ד. שטח פרטי פתוח

- (1) גינות;
- (2) בריכות שחיה פרטיות באישור משרד הבריאות;
- (3) מועדוני נפש ומרגוע פרטיים לרבות המתקנים הקשורים בהם;
- (4) מקלטים;
- (5) כל השמושים המותרים בשטח פרטי פתוח בתכנית מפורטת 79 א'.

המקומית לתיכנון ולבנין

ה) שטח שפת הים

- 1) כמו בשטח צבורי פתוח;
- 2) כל מבנה ומתקן הקשורים עם רחיצה בים.

ו) שטח לבניני צבור

בנינים צבוריים בבעלות עיריית בת ים ליעוד כמפורט בסעיף 188 לחוק.

ז) בית קברות

- 1) קברים ומצבות;
  - 2) מבנים ומתקנים הקשורים לבית קברות;
  - 3) תעשיית מצבות - באישור הועדה המחוזית.
- הערה: בסמכות הועדה המקומית להורות על הפסקת השימוש במלאכה, הקיים בשטח, לאחר שינוצל רוב השטח המיועד לקבורה.

ח) חניה צבורית

- 1) חניון לרכב ומסוף לתחבורה צבורית משולבים עם מסחר, בידור ותכליות דומות ובתנאי שלא יפריעו ליעוד של החניה הציבורית בזמני השיא של הרחצה בים;
- 2) כל השימושים המותרים בשטח החניה הציבורית שבתכנית מפורטת בי/79 א'.

ט) יחידה מסחרית

- 1) חנויות לממכר קמעוני ושרותים פרט לשווקים;
- 2) בנין צבורי.

י) מגרש מיוחד

לתכליות המצויינות בתכנית מתאר 2 א'.

ד. פרוגרמות לחינוך בתכניות מפורטות

ד.1. שטח א' שבתשריט

שטח א' שבתשריט יחולק לאזורים ויותרו בהם השמושים המפורטים בתכניות מאושרות בי/79-א', בי/274 כדלהלן:

<u>דונם</u>	<u>יעוד השטח</u>
46.750	שטח שפת הים
41.800	מלונאות ונופש
4.000	חניה צבורית
16.500	שטח פרטי פתוח
<u>23.150</u>	שטח צבורי פתוח
132.200	ס"ה

ד.2. שטח ב' שבתשריט (אזור המעברה)

שטח ב' שבתשריט יחולק לאזורים ויוקצו בו יח"ד כדלהלן:

<u>דונם</u>	<u>יעוד השטח</u>
89.0	מגורים כולל התווית שבילים ודרכים פנימיות
44.0	שטח מיוחד
39.0	שטח לבניני צבור
1.0	יחידה מסחרית
<u>57.0</u>	שטח צבורי פתוח ושבילים
36.0	חניה צבורית
<u>45.0</u>	דרכים
311.0	ס"ה

באזור המגורים יבנו כ-900 יח"ד:

800 יח"ד בבתי בני 8 קומות,

100 יח"ד בבתי צמודי קרקע.

בשטח החניה הצבורית, במגרש שיסומן כמגרש מיוחד, יבנה מסוף תחבורה צבורית על שטח של 3.0 דונם שיכלול מסחר ומעבר הולכי רגל מהפארק הצפוני אל חוף הים, וכן תותר הקמת תחנת דלק.

עד לביצוע התכנית שטח זה ישמש מסרות צבוריות אחרות כפי שיאושרו בתכניות המפורטות שיוגשו.

ד.3. שטח ג' שבתשריט (שטח הרפרצלציה)

שטח הרפרצלציה 1. שטח הרפרצלציה המסומן בתשריט בקו שחור מרוסק משתרע של שטח בן 551 דונם ומכיל את החלקות דלהלן:

גוש	חלקה	שטח (דונם)
5026	2 (חלק)	252.000 (בערך)
"	3 (חלק מדרג)	3.000 (בערך)
5027	1	51.553
"	2	1.154
"	3	4.798
"	4	32.954
"	5 (דרג)	6.550
"	6 (דרג)	2.460
"	8	63.288
"	9	91.579
"	10	8.567
"	11	<u>33.296</u>
	ס"ה	551.199 דונם

2. חלוקת שטח הרפרצלציה

שטח הרפרצלציה, 551.199 דונם, יחולק ל-3 חלקים:  
 ג' 1 - שטחו 27.0 דונם. יתוכנן בהתחשב בתכנון שטח ב' (המעברה);  
 ג' 2 - שטחו 500.199 דונם;  
 ג' 3 - שטחו 24.0 דונם. יתוכנן בהתחשב בתכנון שכונת כורש.  
 ס"ה 551.199 דונם.

3. חלוקה לאזורים

שטח ג' שבתשריט יחולק לאזורים כדלהלן:  
 מגורים לפי פרוגרמה כולל כ-40 דונם שבילים  
 ודרכים פנימיות שיותוו בתכנית מפורטת  
 281 דונם  
 שטח פרטי פתוח " 50  
 שטח צבורי פתוח ושבילים להולכי רגל " 96  
 שטח לבניני צבור " 34  
 דרכים " 90  
 ס"ה " 551

4. מגורים לפי פרוגרמה

(א) אזור מגורים מיוחד  
 שטח: 66 דונם נטו  
 הבניה: בתים גבוהים עד 8 קומות  
 מכסימום דירות: 1,056.  
 (ב) אזור מגורים א' 1 - בתים בודדים  
 שטח: 32 דונם נטו  
 הבניה: בתים חד משפחתיים קומה אחת או קוטג'  
 מכסימום דירות: 80.  
 (ג) אזור מגורים א' 2 - בתים דו-משפחתיים וטוריים  
 שטח: 166.5 דונם נטו  
 הבניה: בתים דו-משפחתיים וטוריים קומה אחת או קוטג'  
 מכסימום דירות: 589 ועוד 66 יח' בתכנון המעברה (ג' 1).  
 ס"ה 1790 - 1810 יח' בהתאם לתכנית מפורטת.



		(א) בניני צבור	5. פרוגרמה לתכנון שטחי הצבור
דונם	כמות	המוסד	
1.0	1	מעון תינוקות	
5.0	4	גן ילדים	
14.0	2	בתי ספר יסודיים	
0.5	1	תחנה לאם ולילד	
1.5	2	בית כנסת	
2.0	1	מועדון תרבותי שכונתי	
2.0	1	מועדון נוער	
8.0		רזרבה	
34.0	ס"ה		

הערה: בתכניות מפורטות ניתן יהיה להחליף בין היעודים המפורטים לעיל.

(ב) שטח צבורי פתוח

81 דונם	פארק על יד חוף הים
15 "	גינה צבורית שכונתית ושבילים
96 דונם	ס"ה

6. דרכים ושבילים פנימיים
- (א) הרוחב והתואי של הדרכים המסומנות בתשריט ברוחב עד 15 מ' יכול להשתנות בתכניות מפורטות לפי הצורך, ללא שינוי המתאר.
- (ב) במידה וידרשו בתכנית המפורטת שבילים ודרכי גישה פנימיים למגרשים ניתן להקצותם כזכות מעבר עד 20% משטח המגרשים. האבילים והדרכים ישארו בבעלות פרטית.

7. חלוקה חדשה חלוקה חדשה בתכניות מפורטות תערך לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

ד.4. שטח ד' שבתשריט

שטח ד' שבתשריט יחולק לאזורים ויותרו בהם השמושים המפורטים בתכניות המאושרות רצ/2/170, רצ/3/168 כדלהלן:

דונם	יעוד השטח
27.0	מגורים א'
49.5	שטח צבורי פתוח
1.5	דרכים
248.0	בית קברות
326.0	ס"ה

הערה: בשטח התכנית המשתרעת על 1,369 דונם נכללים כ-49 דונם אזור שפת הים בנוסף לשטח שפת הים הכלול במתחם א'.

ה. תקן חניה

<u>האזור/ יעוד השטח</u>	<u>מגורים</u>	<u>מגורים צמודי קרקע</u>
	מגורים בבנינים רכי קומות	מגורים בבנינים רכי קומות
	חניה צבוחית באזור מגורים	חניה צבוחית באזור מגורים
		15% ממספר מקומות החניה הדרושים למגורים.
		החניה הצבוחית יכולה להיות גם לאורך רחובות עם מסלולי חניה.
		1 לכל 4 חדרי שינה.
		1 חניה תיפעולית ל-50 החדרים הראשונים.
		1 חניה תיפעולית לכל 100 חדרי גוספים.
		באישור משרד התחבורה.
		מועדון נופש פרטי
		<u>מסחר</u>
		חנייה בשטח עד 2000 מ"ר
		חנייה לקניות מרוכזות
		עד 2,000 מ"ר ברוב
		למסחר מכל הסוגים בשטח
		2,000-10,000 מ"ר
		<u>בניני צבור ומגורים מיוחדים</u>
		בניני חינוך ותרבות
		בתי תרבות
		אולם תצוגות
		מרפאה שכונתית
		מרפאה אזורית
		בית פרפא
		בית אבות
		1 לכל שתי כתות.
		1 לכל 80 מ"ר.
		1 לכל 50 מ"ר ועוד חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר בדזסו.
		1 לכל חדר ומקום לאמבולנס אחד ליד הכניסה.
		1 לכל חדר ומקום לאמבולנס אחד ליד הכניסה.
		1 לכל 6 מיטות ומקום אחד ליד הכניסה.
		1 לכל 6 מיטות ומקום אחד ליד הכניסה.

הערה: החניה המפורטת לעיל תהיה בתחום האזור/יעוד השטח.

