

20.2.85  
לאור

ת מוקדמת מס' 4

5-562

הישרד הפנימי  
מנהל סתנו תל-אביב  
הרשמה הפנימית לסתנו

מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מפורטת מס' 205

השאלה  
האם  
ניתן

מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מפורטת מס' 205

משרד התכנון והבנייה  
מחוז תל-אביב  
שטחם של התחומים 1:150

מחוז : תל - אביב

נפה : תל - אביב/יפו

עיר : בת - ים

גושים : 7143 חלקות 52, 46, 45, 44, 16, 15, 14, 5  
חלק מחלקה 17  
7142 חלקות 69, 17, 16, 15, 14, 13  
חלק מחלקה 156

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 205.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת - ים.

בעלים שונים.

י. פרלשטיין ושות', ארכיטקטים ובוני ערים, ת"א.

התכנית הזו תחול על שטח קרקע בן 30,429 דונם המפורט בסעיף 1 ושגבולותיהן מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. התשריט המצורף הערוך בקנ"מ 1:1250 מיום 26.12.79 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, וטבלת הקצאות והאיזון.

תכנית זו באה לתכנון ולחלק את השטח המוגדר בסעיפים 6, 1 דלעיל ;

א. התוית דרכים.

ב. קביעת אזורי המגורים.

ג. קביעת מגרשים צבוריים פתוחים.

ד. קביעת הוראות וחוקי בניה, גובה הבניה ותכליות.

ה. קביעת הוראות בדבר עצוב ארכיטקטוני לגושי בנינים לפני מתן היתרי בניה.

ו. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים ע"י אחוד וחלוקה מחדש של החלקות בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

החלקות הרשומות במשרד ספרי האחוזה והכלולות בתכנית זו תתאחדנה והשטח יחולק מחדש כפי שמסומן בתשריט בלוח ההקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מתכנון זה.

השטחים המוצעים בלוח ההקצאות מדודים גרפית ויקבעו סופית במפות המדידה שיוכנו, ע"י מודד מוסמך, רק כדי סטייה המותרת ע"פ תקנות המודדים, ואשר יצורפו לתכנית זו בעת שישלחו הוראות הרשום ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א.

כל השטחים הכלולים בתכנית יירשמו לפי הוראות שכלוח ההקצאות מגרשים לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים (לרבות חניות) ושכילים, יירשמו ע"י עיריית בת - ים כחוק.

מקום התכנית:

2. שם התכנית :

3. ה י ו ז מ :

4. בעלי הקרקע :

5. מתבר התכנית :

6. תחולת התכנית וגבולותיה :

7. מסת התכנית :

אחוד וחלוקה מחדש:

רשום שטחים במשרד ספרי האחוזה:

הבניה בגושי מגרשים 63 - 59 בגושי מגרשים 71 - 67 כמסומן בתשריט, תותר אך ורק בהתאם לעצוב ארכיטקטוני אחיד לכל אחד משני גושי המגרשים הנ"ל. התכנית תוכן כמפורט להלן ותאשר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

10. תכנית לעצוב ארכיטקטוני :

לפני מתן היתר בניה לבנין אחד או לקבוצת בנינים בגוש מגרשים הנ"ל יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני לכל גוש מגרשים ולאשרה בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית. תכנית עצוב ארכיטקטוני זו תהווה מסגרת המחייבת את כל הבנינים בגוש הבנינים הנ"ל.

א.

התכנית לעצוב ארכיטקטוני יהיה בקנ"מ 250 : 1 לפחות ופרטים בקנ"מ מתאים ויקבעו את :

ב.

1. העמדת הבנינים לפי מידות וצורה על רקע מפה טופוגרפית ומדידה מתאימים.
2. גבהי הרצפות, גבהי המקומות, וגבהי הבנינים.
3. כל חזיתות הבנינים לרבות צורה וגמר הגגות.
4. פרטי גמר לכל החזיתות הבנינים שיכללו חומרי הבניה וצבעים לרבות חומרי הציפוי וגמר עמודים.
5. פתרון החניה לכלי רכב.
6. פתוח הגינות והגדרות לרבות עצוב השטח הפרטי הפתוח לאורך דרך בן גוריון אשר ישמש טיילת להולכי רגל לצבור הרחב.
7. פירוט השטחים המסחריים ויעודם.

אזור מגורים מיוחד : למגורים ולמשרדים ולבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200).

11. התכליות : א.

חזית מסחרית: חנויות מכל הסוגים, בתי קפה ומסעדות, אולמות שעשועים ומועדוני בידור.

ב.

שטח צבורי פתוח: כל תכלית הקשורה בשטח צבורי פתוח, לרבות אמפיתאטרון, באישור הועדה המקומית.

ג.

מגרש לבנין ציבורי: בנין צבורי לפי הוראות תכנית מתאר 2 א'.

ד.

12. הוראות הבניה:

הבניה בתכנית תהיה על פי הוראות התשריט, הוראות התכנית, לעצוב ארכיטקטוני וכן על פי ההוראות שלהלן:

א.

מספר היחידות למגרשי המגורים יחושבו לפי נגזרת של 20 יחידות דיור לכל דונם קרקע או חלק ממנו, כאשר בשטח המגרש לצורך חישוב מספר היחידות האמור יילקח שטח המהווה 60% משטח החלקה המקורי, הרשום בלשכת רישום המקרקעין, עובר להפקדתה של תכנית זו. (להלן - מספר היחידות במגרש).

אם קיימת חזית מסחרית למגרש יופחת מספר היחידות בשיעור של יחידת דיור אחת לכל 70 מ"ר שטח מסחרי.

שטח הדירות - סך כל שטח הבניה לדירות במגרשים באזור מגורים מיוחד יהא כפולה של מספר יחידות הדיור במגרש 90 מ"ר בממוצע שטח רצפות כולל (כולל מרפסות) להלן - שטח הבניה למגורים.

ב.

במגרשים עם חזית מסחרית לא יעלה אחוז השטח המסחרי על 15% משטח המגרש לאחר רישומו על פי התכנית (שטח החלקות נטו).

ג.

ד. אחוז הבניה (כולל מרפסות) במגרשים למלונאות לא יעלה על 250% משטח המגרש לאחר רישומו על פי התכנית (שטח החלקה נטו) ע"פ סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200.

ה. גובה הבנינים לפי תכנית עצוב ארכיטקטוני וכן :

באזור מגורים מיוחד :

גובה הבנין לא יפחת מארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת או ארבע קומות מעל קומת חנויות במגרשים הכוללים חזית מסחרית.

המבנים המסומנים בתשריט להריסה הם מבנים חורגים לגבי תכנית זו בין אם הם נמצאים על חלקה חדשה לאחר בצוע תכנית אחוד וחלוקה מחדש ובין אם ימצאו ברובם או חלקם על שטחים המיועדים להרשם או שנרשמו ע"ש בעלים שונים.

ב. אם בגלל החלוקה החדשה ימצא מבנה המיועד או מסומן להריסה מחוץ לגבולותיו של המגרש שהוקצה כתמורה לחלקה המקורית שכללה את אותו המבנה, בהיתר הבנייה ייקבע תנאי כי לא יחלו בבניה חדשה לפני הריסת המבנה הקיים ע"י בעלי החלקה.

ג. לא ינתן היתר לתוספת בניה או שינוי לבנינים המיועדים להריסה.

13. בנינים להריסה: א.

14. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולחייב את בעלי החלקות בקשר עם הכנת ובצוע תכנית זו. את ההוצאות שהוציאה או שתוציא הועדה המקומית ו/או התחייבה ו/או שתתחייב בהם תגבה הועדה המקומית מבעלי הקרקעות שעליהם חלה תכנית זו.

15. חניונים ציבוריים: א.

הועדה המקומית רשאית להקים חניונים ציבוריים המסומנים בתשריט המתאר 200 ולהטיל את הוצאות ההקמה על בעלי הנכסים בשיעור השווה לעליית ערך נכסיהם בגלל ביצוע החניה, בין שהנכסים כלולים בתכנית ובין שאינם כלולים בה.

ב. החניונים יוקמו בשלבים שיתואמו בין עיריית בת - ים ובמשרד התחבורה.

ג. בכוחה של הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בהבטחת השתתפות בעלי הנכסים בהקמת החניונים.

מס השכחה:

הועדה המקומית תגבה מס השכחה בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית מס' 200

הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 200 חלות על תכנית זו.

זמן בצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אשורה הסופי.

תנימת הירוזם:

תנימת מחבר התכנית:

יצחק פולדטסין ושות'  
ארכיטקטים ובנינים ערים  
ת.י.א. אחז' ת.י.מ. 88 טל. 244303

31281

2025

2025

הועדה המקומית לפניה ולתכנון עיר  
 בת - ים

שם התוכנית: גן ימית אולפא 201

התמלוגת בישיבה מס' 22/11 מיום 32.83

לדיון בוועדה מקומית ל... 7.6

אבנר  
 מוכר

הועדה המקומית לפניה ולתכנון עיר  
 בת - ים

שם התוכנית: גן ימית אולפא 201

התמלוגת בישיבה מס' 19/10 מיום 6.6.77  
16.12.81

לדיון בוועדה מקומית ל... 3.3

אבנר  
 מוכר

התמלוגת הנוגעת בתנאים להחלפת  
 התמלוגת המקומית בישיבה מס' 226  
 מיום 1.10 שנת 1984

714

71

205  
505  
203

312.85

28385

ח

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

משרד האוצר  
התאחדות הארץ  
משרד האוצר