

21.5.97  
תכנית ברוקדמות מס'

## מרחב תכנון מקומי בת - ים

### תכנית מתאר בי/370

### שינוי לתכניות מתאר מקומיות בי/2 א', בי/47 א'

בנין למסחר, משרדים וחנייה על מגרש השוק העירוני  
רחוב רוטישלד פינת רחוב הרב בר שאול בת - ים

1. מקום התכנית : מחוז : תל-אביב  
נפה : תל-אביב - יפו  
עיר : בת - ים  
גוש : 7147 חלקות : 110, 128  
גוש : 7148 חלקות : 211 (חלק)  
איתור : מגרש השוק העירוני  
רחוב רוטישלד פינת רחוב בר שאול
2. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' בי/370 שינוי לתכניות מתאר בי/2 א', בי/47 א', בנין למסחר משרדים וחנייה על מגרש השוק העירוני.
3. בעל הקרקע : עיריית בת - ים.
4. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת - ים.
5. עורך התכנית : אגף ההנדסה עיריית בת - ים.
6. שטח התכנית : כ- 3,400 מ"ר.
7. תחולת התכנית : התכנית תחול על שטח הקרקע שגבולותיו מסומנים בקו כחול בהשריט המצורף לתקנון זה והערוך בק.מ. 250 : 1.
8. מסמכי התכנית : התקנון בן 6 דפים והתשריט המצורף אליו וכן שני נספחים המסומנים כנספחים א' - ניספח בינוי, נספח תנועה שנערך ע"י מ.ת.ן מס' 8992/3 את מסמכי התכנית.

מטרות התכנית :

9.

1. לקבוע הוראות בניה באזור מיוחד למסחר, משרדים וחנייה להקמת בניין שיכלול עד 5 קומות תת קרקעיות 3 קומות למסחר, 9 קומות למשרדים וקומה אחת טכנית ובסה"כ 5 קומות תת קרקעיות ו-13 קומות על הקרקע.
2. לאחד את חלקות 110 ו-128.
3. לקבוע שטחי בניה עיקריים 3210 מ"ר למסחר ו-3600 מ"ר למשרדים וכן שטחי שירות 1752 מ"ר ושטחי חנייה כ-17,000 מ"ר.

התכליות

10.

10.1 חלקי המבנה המיועדים למסחר :

בחלקי המבנה המיועדים למסחר ניתן להשתמש לתכליות אלה :  
חנויות למכירה מכל הסוגים: בתי אוכל לרבות מסעדות, בתי קפה מזנונים וכיו"ב, מועדונים, אולמות לכינוסים, בתי קולנוע, אולמות למשחקי כדור, מרפאות, מעבדות ומכוני בריאות.

10.2 חלקי המבנה המיועדים למשרדים

מותר להשתמש למשרדים לרבות בנקים.

10.3 חלקי מבנה המיועדים לשירות

חניה ושטחי שירות כמפורט בהגדרת שטחי הבנין.

10.4 אסור יהיה להקים : דירות למגורים, בתי מלאכה, מוסכים, שווקים, תחנות דלק ואולמות אירועים.

11. הוראות הבניה :

11.

11.1 קווי בנין :

מרתפים תת קרקעיים, לרבות פיתוח כניסות, מותרת הקמתם, בתחום המגרש ובתחומי הדרכים הכלולות בתכנית.

קווי הבנין לגבי חלקי בנין שמעל הקרקע מסומנים על גבי התשריט.

## 11.2 גובה הבנין :

- מוחרת הקמתן של עד 5 קומות תת קרקעיות לחניה בגובה 2.40 מ' (נטו) כל אחת ובנוסף לאלה :
- 3 קומות מסחריות שגובהה הכולל של כל אחת מהן לא יעלה על 4.75 מ' נטו בתוספת 50 ס"מ תקרה ובסה"כ 5.25 מ'.
- 9 קומות למשרדים וקומה אחת למערכות טכניות ומתקני שירות.
- הגובה הכולל של הבנין לא יעלה על 45 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

## 12. שטחי הבניה :

שטחי הבניה יהיו לפי הפירוט שלהלן :

### 12.1 לבנות עד 5 מרתפים שימשו לחניה.

מבני החניה וקומות המרתף יורחבו אל מתחת לדרכים הכלולות בתכנית.

שטחי החניה כ-17,000 מ"ר.

### 12.2 קומות על קרקעיות:

#### 3 קומות מסחריות הכוללות :

|      |      |        |               |                  |
|------|------|--------|---------------|------------------|
| קומת | קרקע | מסחרית | בשטח 1070 מ"ר | (כולל שטחי יציע) |
| קומה | א'   | מסחרית | בשטח 1070 מ"ר | (כולל שטחי יציע) |
| קומה | ב'   | מסחרית | בשטח 1070 מ"ר | (כולל שטחי יציע) |

#### יציעים :

היציעים יכללו בשטחים העיקריים ויהיו פתוחים כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים, אחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שטחי שירות לקומות מסחר על קרקעיות :

לכל קומה, מקומות המסחר, יוספו שטחי שירות כלהלן :

מרחבים מוגנים לפי דרישות רשויות הג"א.

214 מ"ר לאחסנה.

278 מ"ר לפסג'ים ומעברים ציבוריים.

160 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות לרבות מעליות, דרגנועים, פירים לצנרת, חדרי מכונות ומערכות טכניות.

- 12.3 קומות על קרקעות למשרדים :  
שטחי הבניה בקומות המשרדים יהיו :  
9 קומות בשטח של 400 מ"ר לקומה ובסה"כ 3600 מ"ר.  
שטחי שירות לקומות משרדים  
בנוסף לשטחי המשרדים תותר הקמה של שטחי שירות בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר לקומה ואשר ישמשו :  
מרחב מוגן קומתי, מעברים, פירים, מדרגות ומעליות.
- 12.4 קומת שירותים :  
בקומה העליונה מעל קומות המשרדים מותר להקים קומת שירות שתכיל מערכות טכניות ומתקני שירות כהגדרתן בסעיף 9 (ד) (2) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).  
שטח קומת השירותים לא יעלה על 200 מ"ר וגובהה לא יעלה על 3 מ'.  
13. אחזקת הבנין :  
מוסד התכנון המוסמך ליתן היתרי בניה יהיה רשאי להתנות את היתר בכך שיובטח לשביעות רצונו שאחזקת הבנין, הנקיון, הטיפול בבנין, האחזקה לשימורו ולשימור החלקים המשמשים את דייריו השונים יבוצעו על ידי גוף מרכזי ולצורך זה להתנות את השימוש בבנין בקיום אחזקה מרכזית.
14. חניה :  
14.1 מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה יקבע עפ"י תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף ביום הוצאת היתר הבניה. ולא פחות מתקן החניה המופיע בטבלת מאזן החניה שבגוף הנספח התחבורתי.  
14.2 מותר לוועדה המקומית להרשות בניה של מרתפי חניה מתחת לרחוב כר שכול כמסומן בתשריט. החניות האמורות יהיו כבעלות עיריית בת - ים לצורך החכרתם למפעילי החניונים. החניות שתהיינה מתחת לדרכים הציבוריות יהיו חניות ציבוריות ולא תוצמדנה למשרדים או למסחר.
15. ביוב, תיעול וניקוז  
לא ייעשו עבודות בינוי ופיתוח בשטח, אלא לאחר שיעשו כל הסידורים ויתמלאו הדרישות של רשויות התכנון והבריאות בכל הנוגע לביוב, תיעול, ניקוז ובאר קיימת במגרש.

16. עבודות פיתוח :
- 16.1 לא תתחיל כל עבודת פיתוח בשטח, אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות, ישורי קרקע, סלילת כבישים והספקת מים בהתאם לתוכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר.
- 16.2 היתר בניה יותנה בתכנית פיתוח כפופה לאישור מוסד התכנון האחראי להוצאת ההיתר, אשר תכלול גיזון, שבילים, ניקוז, קירוי כניסות וכל נושא שלדעת מהנדס העיר דרוש להבטחת הפיתוח.
17. סדרי תנועה ותחבורה
- 17.1 לא תינתן תעודת גמר/ולא יאוכלס הפרויקט אלא לאחר ביצוע בפועל של הרחבת רחוב רוטישלד בקטע העצמאות בלפור והרחבת רחוב בר שאול עפ"י הניספח התחבורתי.
- 17.2 שינויים כנספח התחבורתי באישור משרד התחבורה לא יהיו שינוי לתכנית.
18. התניית היתרי בניה
- 18.1 הוצאות התכנון והוצאות הביצוע של כל הסדרי התחבורה, לפי דרישות מוסד התכנון המוסמך, יחולו על היזם אשר יקים את הבנין.
- 18.2 מוסד התכנון המוסמך ליתן היתר בניה רשאי להתנות כל בניה בכך שמבקש ההיתר יבצע על חשבונו והוצאותיו את כל הסדרי התנועה, התחבורה והחניה.
- 18.3 בחזית המערבית הפונה לרח' בר שאול, בשטח הפרטי, בתחום קו הבנין תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
- וגם בחזית הדרומית הפונה לרח' רוטישלד, בשטח הפרטי, בתחום קו הבנין, תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
- 18.4 היתר בניה ינתן לאחר אישור משרד הבריאות למיגון הבאר.
- 18.5 היתר הבניה ינתן לאחר ביצוע בפועל של הריסות המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
19. תכנית הבינוי
- תכנית הבינוי המצורפת כנספח א' לתכנית ניתן לשינוי על פי החלטת הועדה המקומית ובלבד שישמרו קווי הבנין וגובה הבנין.
20. שטח לבנין ציבורי
- במבנה יבנה שטח של 250 מ"ר לשימוש ציבורי בקומת המשרדים הראשונה (ד') אשר יוקצב על פי קביעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת - ים ויירשם על שם עיריית בת - ים.

שמירת מקורות מי השתיה

21.

- 21.1 הבאר הכלולה בתחום התכנית תהפוך לבאר לאספקת מי שתיה בשעת חירום בלבד ותופעל יום אחד בחודש לכל היותר כדי לשמור על מצב פעולה התקין. הבאר תמוגן באופן שישתלב עם הכניה.
- 21.2 קווי הביוב והניקוז של המבנה המתוכנן יתחברו לקו הביוב העירוני בצידו הצפוני של הבנין.
- 21.3 קו הביוב המחבר את המבנה לרשת וכן קווי הביוב ברדיוס של 100 מ' מן הבאר יבוצעו לפי המפרטים הבאים :
- א. הצנרת תהיה צנרת לחץ (בדרג 18 לחץ פנימי 25 אטמ').
- ב. כוכי הביוב יהיו יצוקים באתר, בעלי עובי דופן של 15 ס"מ לפחות ובעלי ציפוי פנימי מטיח זכוכית.
- החיבור בינם לבין הצינורות יהיה גמיש (כגון חריץ ממולא ומבודד אקרילי).
- ג. לפני כיסוי צנורות ייערכו בדיקות אטימות בלחץ לצנרת בנוכחות נציג משרד הבריאות.

יחס לתכנית הראשית :

22.

בתחום התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר בי/ 2 א' למעט אם נקבעו הוראות אחרות בתכנית זו.

מקום שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראותיה של תכנית זו לבין ההוראות של תכנית מתאר בי/ 2 א' יכריעו הוראותיה של תכנית זו.

ביצוע :

23.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים ממתן תוקף לה.

תאריכים וחתימות

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

**אישור תכנית מס.** כי 370

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 10.2.97 לאשר את התכנית.

שמואל לשקר

יו"ר הועדה המחוזית

P.e

**הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר**  
בת-ים

שם התכנית: תכנית אישור כי 370

מס' התכנית: 16.1.94

הומלצה על ידי מועדה מקומית ל... 2/14

יו"ר הועדה המחוזית ל...

מזכיר

6

2.3.97