

50003/2907-1
האגודה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0222596

מרכז עסקים ובידור - בי/400/6



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 6400/7
 התכנית מאשרת מבחן סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 28.12.14
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר תענית המרחזית

ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
 שם התכנית מרכז עסקים ובידור -
 6.1400/7
 הומלצה בישיבה מס' 2014.0014
 ביום 28.12.14
 ידיון בוועדה המחוזית
 מתגנס היג'ר
 קייר

מנהל

רה"ט



דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על תחום אזור התעשייה בבת ים, המוגדר בתכנית בי/400 על תיקוניה, ומטרתה הארכת תוקף טבלת הזכויות בתכנית בי/400/2 עבור איזור עסקים ובידור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מרכז עסקים ובידור - בי/400/6

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

502-0222596

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

761 דונם

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תאגיד

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

176359 קואורדינאטה X

657367 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה בת ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אזור תעשייה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
81, 106	47, 49-51, 54, 56-76, 78-79, 82-83, 86-88, 113-114, 117-126, 130-131, 133	חלק	מוסדר	7122
203	80-108, 111-112, 114-117, 119, 121-127, 129-141, 143-148, 151-162, 164-165, 173-175, 178-183, 185, 204	חלק	מוסדר	7123
	227	חלק	מוסדר	7130
327		חלק	מוסדר	7155
	15, 17-18, 21, 24-37, 40-61, 66-70, 75-89, 92, 95-97, 101-112, 115, 118, 124-126, 128-131	כל הגוש	מוסדר	7129



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

תוא שני

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תתל/36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/36. הוראות תכנית תתל/36 תחולנה על תכנית זו.	6113	4054	29/07/2010
תממ/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תממ/5/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/1. הוראות תכנית תממ/5/1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
502-0177428	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0177428. הוראות תכנית 502-0177428 תחולנה על תכנית זו.	7195	3003	28/01/2016



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים
בי/2 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	1738	15/07/1971
בי/400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 ממשיכות לחול.	4508	30/03/1997
בי/400/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400/1 ממשיכות לחול.	4871	11/04/2000
בי/400/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400/2 ממשיכות לחול.	5003	17/07/2001
בי/400/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400/3 ממשיכות לחול.	5237	16/11/2003
בי/400/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400/4 ממשיכות לחול.	5640	13/03/2007
בי/400/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400/5 ממשיכות לחול.	6193	26/01/2011
בי/434	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/434. הוראות תכנית בי/434 תחולנה על תכנית זו.	7137	02/11/2015
בי/490	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/490. הוראות תכנית בי/490 תחולנה על תכנית זו.	6329	01/12/2011
בי/520	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/520. הוראות תכנית בי/520 תחולנה על תכנית זו.	6734	13/01/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 533	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 533. הוראות תכנית בי/ 533 תחולנה על תכנית זו.	7102	8350	26/08/2015
בי/ 55 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 55 א ממשיכות לחול.	1242		09/12/1965



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



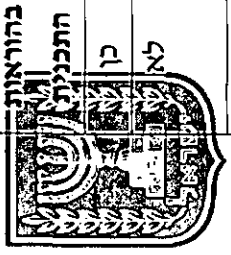
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

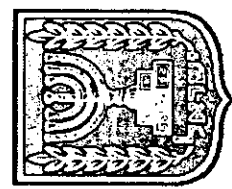
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תחילת המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון				הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע		תדפיס תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:2500	1	29/05/2016	יוסי סיון	29/05/2016			מצב מאושר



תלונן זמין
מונה הדפסה 22

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



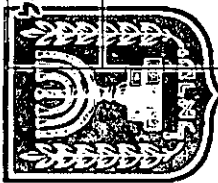
תלונן זמין
מונה הדפסה 22



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

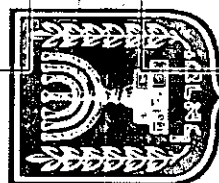
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-5556089	03-5556020	1	סטרומה	בת ים	הועדה המקומית לתכנון ובנייה		ועדה מקומית		



תלונות זמן
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-5556089	03-5556020	1	סטרומה	בת ים	המקומית לתכנון ובנייה		ועדה מקומית	ועדה מקומית



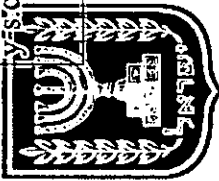
תלונות זמן
מונה הדפסה 22

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-7632132	03-7632222	25	דרך בגין	תל אביב-יפו	רשות הפתוח			כבעלות מדינה
	03-5556089	03-5556020	1	סטרומה	בת ים	עיריית בת ים			כבעלות רשות מקומית

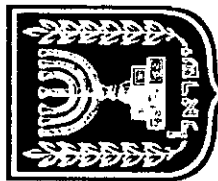
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
renanas@m- yfs.com	03-6158001	03-6158000	1	בן גוריון דוד	בני ברק	יסקי מור סיון שורתפות מוגבלת	7706	יוסי סיון	עורך ראשי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



מאושרת

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הארכת תוקף טבלת הזכויות בתכנית בי/400/2 עבור אזור עסקים ובידור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי טבלת זכויות הבנייה שנקבעו בנספח אי של התכנית המאושרת בי/400/2, כך שתבוטל מגבלת הזמן להוצאת היתר בנייה לפי הזכויות המרביות לאזור עסקים ובידור.
ב. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תאגידות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

761

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

הכינון זמין
מונה הדפסה 22

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101	בלוק אתר קידוח
		גבול מגבלות בניה
		מבנה לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	יעוד
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



הכינון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
על פי תכניות מאושרות	761,000	100
סה"כ	761,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	762,922.11	100
סה"כ	762,922.11	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



הכינון זמין
מונה הדפסה 22

תאגיד	4. יעודי קרקע ושימושים
--------------	-------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

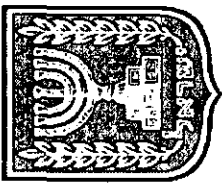
	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
	שימושים	4.1.1
	הוראות	4.1.2



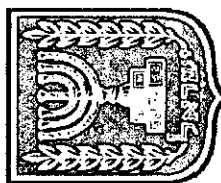
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה ה

מסמך

לא רלוונטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מאוסדות

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1 - תיאום עם הרשות המוסמכת (חברת נת"ע) בחלקות הגובלות בתוואי הרק"ל, בהתאם לתמ"א/23/א/4 ותמ"מ 1/5.</p> <p>2 - חו"ד רשות המים מאחר ושטח התכנית חל ב"אזור רגיש לחדרת מי נגר" לפי תמ"א 4/3/34.</p> <p>3 - חו"ד משרד הבריאות לגבי החלקות בהן חלים רדיוסי מגן מקידוחים.</p> <p>4 - חו"ד "מקורות" בבקשות הגובלות בצינור הובלת המים לפי תת"ל/36.</p> <p>5 - במקרה של מגרשים הכוללים מבנים לשימור לפי הרשימה האתרים העירוניים לשימור, תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה דיון בוועדת השימור העירונית, בהתאם למתווה שנקבע בפרסום לפי סי' 77, 78 לחוק לתכנית בי/מק/700 (תכנית שימור, בת ים).</p> <p>6 - היתרי בניה ייצאו בכפוף למגבלות גובה ורעש מטוסים כמפורט בתמ"א/4/2 (פרק ד' - ז').</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.2	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,00 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.</p> <p>2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.</p> <p>3. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של פתרונות אלו לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים 500262001		
יוזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים 500262001		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות הפתוח 0		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יוסקי מור סיון שותפות מוגבלת		



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22