

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0586131

בי/795/מק- תכנית לשינוי הנחיות עיצוב ובינוי בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה (תיקון 101) מתיר לוועדה המקומית לקבוע ולאשר בתחומה הנחיות מרחביות. ההנחיות המרחביות, אותן ניתן לראות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, מתייחסת לכל ההיבטים של פיתוח ושל עיצוב ארכיטקטוני, לרבות חומרי גמר, עיצוב גדרות וקירות תמך, מסתורי אשפה וכיוצא באלה. כל היתר בניה שרשות הרישוי תוציא יהיה כפוף להנחיות המרחביות, ולרשות הרישוי אסור יהיה מעתה ואילך, לדרוש ממגיש בקשה להיתר להכניס בבקשתו שינויים עיצוביים, אם אותם שינויים לא נכללו בהנחיות המרחביות.

הוועדה המקומית בת ים אישרה הנחיות מרחביות כנדרש ביום 15.11.16.

עתה, לאחר שהוועדה המקומית אישרה את ההנחיות המרחביות, מוצעת בזאת תכנית שעניינה הוא שינוי של כל תוכן זמין הוראה שעוגנה אי פעם בתכנית החלה במרחב התכנון בת ים ואותה הוראה עלולה לסתור את ההנחיות המרחביות שהוועדה אישרה, או לסטות מהן.

באופן זה יגברו ההנחיות שהוועדה קבעה, באופן אחיד והומוגני על פני מלוא מרחב התכנון. בעתיד, ככל שיעלה צורך לשנות אותן, ניתן יהיה לעשות זאת בקלות רבה יותר מאשר ליזום תכנית נקודתית שתשנה את אותה הוראה שצריך לשנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/795/מק- תכנית לשינוי הנחיות עיצוב ובינוי בת ים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0586131

1.2 שטח התכנית 9,410.691 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בת ים

176272 קואורדינאטה X

658010 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

כל מרחב התכנון המקומי בת-ים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - כל תחום הרשות : בת ים

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חולון, ראשון לציון, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

התכנית מהווה שינוי לכל התכניות המאושרות בתחום מרחב התכנון בת ים ואשר כוללות הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אלה		1	1: 6000	מחייב	תשריט מצב מוצע

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית בת ים	בת ים	(1)		03-5556020	03-5556089	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כלל עירונית

(1) כתובת: נורדאו 17 בת ים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוסא גזאוי	1269	מ.ז.ג. הנדסה ומדידות	קלנסווה	(1)		073-7368893	09-8788293	

(1) כתובת : ת.ד. 1545.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

לאפשר קביעת הנחיות עיצוב בכל העיר במסגרת הנחיות מרחביות בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים בתכניות המאושרות בתחום מרחב התכנון בת ים, כך שיחולו במקומן ההנחיות המרחביות המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ייעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	9,410,691.09	100
סה"כ	9,410,691.09	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,410,691.09	100
סה"כ	9,410,691.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל יעודי הקרקע והשימושים המותרים בהם כפי שנקבעו בתכניות המאושרות החלות על השטח.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. כל ההוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים, בתכניות המאושרות בתחום התכנון בת ים, כמפורט להלן - ישונו בהתאם להנחיות המרחביות בתוקף.</p> <p>1.1 כל הוראה עיצובית העוסקת באלמנטי בינוי, לרבות: חזיתות, חומרי גמר וצבע, גג משופע, גג שטוח, חזית חמישית בגג שטוח, מרפסות, סורגים, שילוט, אמצעי קירוי והצללה, קולונדה בחזית מסחרית ומרתפים וכל נושא שיתווסף במסמך ההנחיות המרחביות מעת לעת.</p> <p>1.2 כל הוראה עיצובית העוסקת במערכות הבניין, מתקני התפעול ואופן הסתרתם, לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות סולאריות, מתקן פוטו-וולטאי, אמצעי אוורור במבנה, מתקני טיפול בריח ועשן בבתי קפה ומסעדות, מתקן לפחי אשפה, אנטנות, מתקני שידור ומערכות טכניות.</p> <p>1.3 כל הוראה עיצובית העוסקת במבני עזר, לרבות: סגירה עונתית, מחסנים, סככת חניה, ביתן לשומר, מתקני חניה מכאניים/ מעליות חניה ומבנים זמניים.</p> <p>1.4 כל הוראה עיצובית העוסקת בפיתוח שטחים פתוחים פרטיים, לרבות: מפלסי פיתוח, נטיעות, גדרות, מחסומים ושערים, ריצוף באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום עפ"י תמ"א 34 ב 4, ניהול מי נגר, חניה עילית, חניה תת קרקעית, דקים, התארגנות באתר בניה, רחבת כיבוי אש ומנופים.</p> <p>2. הנחיות מרחביות כלל עירוניות ולפי אזורים יגברו וישנו הוראות בינוי ועיצוב בתכניות מאושרות בתחום התכנון בת ים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13