



מידע תכנוני

מנהל הנדסה



תאריך הפקה : 21/11/2024

פרטי הקרקע

גוש : 7129 חלקה : 40 שטח חלקה רשומה : 2382 מ"ר

מגרש : 101

מגרשים שחלים על חלקת המקור :

מגרש :	גוש :	יעוד :	תכנית :
7129	800	דרך מאושרת	502-0444448
7129	101	מסחר ותעסוקה	502-0285213

כתובת על הנכס : רחוב : המלאכה מס' בית : 2

התראות לחלקה מתוך תכניות מתאר ארציות בתוקף/תכנון

קו בנין מתכנית : 502-0285213

נתוני תכנון עיקריים

יעוד : מסחר ותעסוקה מתכנית : 502-0285213

פירוט זכויות

תכליות

שימושים מותרים :

[מתכנית : בי / 400 / 4]

1. מסחר :

חנויות למכירה מכל הסוגים בתנאים הבאים :

- כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.
- היתר למסחר יותנה במתן פתרונות לחניה, פריקה וטעינה בתוך המגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן ההיתר, ולא פחות מתקני החניה המפורטים בנספח ב', בהתאם להוראות סעיף תנועה וחניה.
- יותר ערוב שטחים מיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות. (תיקון סעיף 11.1.1 ג) בתכנית בי/400/2 באופן שימחקו המילים "באותה קומה").
- שינוי היעוד של חלק מבנה משימוש שאינו מסחרי לשימוש למסחר יותר בתנאי שייערך חישוב שטחי הבניה המותרים לגבי הבניין כולו ויובטח כי אין חריגה מזכויות הבניה המותרות בגלל המרת השימושים למסחר, ובתנאי קיומן של שאר ההוראות לגבי היתר שימוש למסחר וכן בהליך של שימוש חורג מהיתר לפי לחוק התכנון והבניה.
- מקום שהותר בו מעבר ציבורי, כהגדרתו בתקנות בדבר חישוב שטחים בקומה המיועדת למסחר, יותר לשלב בו שימושים מסחריים בתנאים הבאים :
 - תותר הצבת כסאות ושולחנות לבתי קפה ובלבד שיותר מעבר ברוחב 3.0 מ' לפחות. השטח המיועד לכסאות ושולחנות יבוא במנין השטחים העיקריים המותרים למסחר.
 - תותר הצבת דוכנים למסחר במרכז המעבר ובלבד שיובטח מעבר לציבור ברוחב של 3.0 מ' משני עבריו לפחות ובתנאי ששטח הדוכן בתוספת 80 ס"מ מכל עבריו יבואו במנין השטחים העיקריים המותרים למסחר.

2. בתי אוכל :



מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכיו"ב יותרו בתנאים אלו :
 א. שטחם יחושב כשטח מסחרי ויחולו עליהם ההוראות הכלולות בסעיף מסחר לעיל.
 ב. לא יותר מיקום בית אוכל בחזית בניין הפונה לאזור מגורים.
 ג. אישור השימוש בבניין או בחלק ממנו לבית אוכל יותנה בחוות דעת מומחה לאקוסטיקה המבטיחה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ומניעת מטרדים לסביבת המגורים.
 חוות הדעת תערך עפ"י הנחיה ובאישור היחידה הערונית לאיכות הסביבה וביצוע מסקנותיה יכללו כתנאי להיתר הבניה ולאישור השימוש.
 כמו כן יותנה אישור השימוש בבדיקת קרבתו לשימושי תעשיה מטרדיים ומסוכנים בסביבתו. הבדיקה תעשה תוך התייעצות עם היחידה הערונית לאיכות הסביבה ועל בסיס סקר מפגעים במצב קיים של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית בת-ים מיום 7.11.95 שצורף כחומר רקע לתכנית זו. המלצת היחידה לאיכות הסביבה תוגש לוועדה המקומית.

3. בידור :

אולמות לשמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, בתי קולנוע וכיו"ב יותרו רק אם אין להם חזית הפונה לאזור מגורים.
 אישור השימוש בבנין או חלק ממנו למקום בידור יותנה בחוות דעת מומחה לאקוסטיקה המבטיחה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ומניעת מטרדים לסביבת המגורים. חוות הדעת תערך עפ"י הנחיה ובאישור היחידה הערונית לאיכות הסביבה וביצוע מסקנותיה יכללו כתנאי להיתר הבניה ולאישור השימוש. כמו כן יותנה שימוש בבניין או בחלק ממנו לבידור בבדיקת קרבתו לשימושי תעשיה מטרדיים ומסוכנים בסביבתו. הבדיקה תעשה תוך התייעצות עם היחידה הערונית בסביבתו. הבדיקה תעשה תוך התייעצות עם היחידה הערונית לאיכות הסביבה ועל בסיס סקר מפגעים במצב קיים של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית בת-ים מיום 7.11.95 שצורף כחומר רקע לתכנית זו. המלצת היחידה לאיכות הסביבה תוגש לוועדה המקומית.
 שטח עיקרי לבידור יותר בהתאם לשטח העיקרי המותר לתעשייה עתיקת ידע ומשרדים.

4. תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה :

מותרים תעשיה עתירת ידע, משרדים מכל הסוגים כולל שרותים הנדסיים, עסקיים פיננסיים וכיו"ב ומרפאות.

5. מוסכים :

מוסכים שבהם מפעילים שירות תיקונים לרכב יורשו במפלס הקרקע במבננים י"ג, י"ד, י"ט, כ' וכ"א בתנאים אלה :
 א. חזית המוסך פונה לאחד הרחובות - אורט ישראל, המסגר, היוצקים, העמל, הפלדה, החשמל או הצורפים.
 בכל מקרה לא תופנה חזית מוסך לאזורי מגורים או לצירי תנועה ראשיים כגון הרחובות יוספטל, ניסנבאום והקוממיות.
 ב. במנין השטחים למטרות עיקריות ייכללו שטחי משרד, מחסן חלפים ותאי עבודה, הכל בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. בתכניות הבקשה להיתר יסומנו תאי עבודה (תא עבודה במשמעות של שטח המיועד לטיפול בכלי רכב אחד) ויוקצו שטחי שירות לחניה לפי מנין של 3 מקומות חניה לכל תא עבודה.
 ג. לבקשה להיתר למוסך תצורף חו"ד סביבתית עפ"י הנחיה ובאישור היחידה הערונית לאיכות הסביבה, כדי שהפעלת המוסך תהיה בתחומי המגרש ולא תפריע לשימושים אחרים באותו מגרש ובמגרשים שכנים. ביצוע מסקנות חוות הדעת יכללו כתנאי להיתר הבניה ולאישור השימוש.

6. תעשיה ומלאכה :

שימושים לתעשיה ומלאכה למעט השימושים המפורטים בסעיפים תעשיה עתירת ידע



משרדים ומלאכה ומוסכים.

יותר בתנאים הבאים :

- א. אחוזי הבניה למטרות עיקריות במגרש לא יעלו על 180% משטח המגרש. הוראות נספח א' שבתכנית הראשית לא יחולו על שימוש זה".
- (תיקון סעיף 11.1.6 א' לתכנית ב/400 מתכנית בי/400)
- ב. שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת - ים.
- ג. מתן היתר לשימוש לתעשייה ומלאכה יהיה כפוף להוראות סעיף הוראות בדבר איכות הסביבה להלן.
- ד. לא ינתן היתר למפעל תעשייה או מלאכה חדש העלול להוות מטרד או סיכון כלשהו בחזית רחוב הגובל באזור מגורים.

חלוקת התכליות המותרות לפי קומות :

1. קומות מרתף תחתונות : חניה בלבד.
2. קומת מרתף עליון : חניה, חדרי מכוונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.
3. קומות ביניים :
 - א. שטחים למסחר ובידור ובתנאי ששטחי המסחר ימוקמו בחזית למפלס הרחוב הגובל בקומת הביניים.
 - ב. חניה, חדרי מכוונות, חדר אשפה, שטחי שירות ואחסנה.
 - ג. בקומת ביניים המיועדת לחניה מותר למקם שירותים לרצפה וטיפול במכוניות ומוסך לתיקוני רכב, במקום ובתנאים שמותרת הקמתם לפי סעיף מוסכים.
4. קומת קרקע/מפלס כניסה :
 - א. שטחים למסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה והכל באזורים ובמגבלות המפורטים בתכנית.
 - ב. משרדים, תעשייה עתיקה ידע ובידור בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
 - ג. שטחי שירות המותרים בבניין לרבות לובי כניסה וגן שטחים לחניה פריקה וטעינה.
 - ד. מוסמכים ותעשייה במקום ובתנאים שמותרת הקמתם.
5. קומות הבניין האחרות (למעט קומת גג) :
 - א. משרדים ותעשייה עתירת ידע.
 - ב. בבנין לתעשייה מותרים השימושים בהתאם להוראות סעיף תעשייה ומלאכה לעיל.
 - ג. בידור ומסחר בכפוף לתנאים ולהוראות של תכנית זו.
 - ד. בחלק מבנה המיועד לחניה מותרת בנייתם של שטחים לחניה בכל הקומות.
6. קומת הגג :
 - חדרי מכוונות ומתקנים טכניים הדרושים לבניין במסגרת שטחי השרות המותרים.
 - סה"כ שטח השרות בקומת הגג לא יעלה על 50% מהשטח הכולל (שטח עיקרי ושטח שרות) של הקומה שמתחתיה.
 - מתקנים טכניים גלויים יותרו בכפוף לתכנון וביצוע מסתורים אסטטים של המתקנים, ובאישור מהנדס העיר.

שטחים/תכסית

[מתכנית : בי / 400 / 2]

שטחי בניה
שטח חלקה בדונם
שטח עיקרי ב-% משטח החלקה

עד 3 ד'	135%
5 ד'	155%
7 ד'	220%
9 עד 15 ד'	250%
15 ד' ומעלה	300%

* בחלקות ששטחן בין 3-5 דונם, בין 5 ל- 7 דונם, או בין 7 ל- 9 דונם, יהיו זכויות הבניה לפי ערך הביניים בין הערכים המתאימים הנקובים בטבלה יחסית לגודל החלקה. ערך הביניים יחושב לינארית עפ"י הנוסחה הבאה :



$$PA = PB + (PC - PB) * A - B$$

ד' 2

כאשר :

$A =$ שטח חלקה נתונה (בדונם) הנמצא בין ערכי שטח חלקה B ו-C המפורטים בטבלה .
(ערכים אפשריים : $B=3,5,7, C=5,7,9$ בהתאמה).

$PA =$ השטח העיקרי המותר בחלקה בשטח A % משטח החלקה .

$PB =$ הערך בטבלה של השטח העיקרי המותר לחלקה בשטח B בהתאם למימד הזמן עד לאישור הבניה.

$PC =$ כני"ל לגבי חלקה בשטח C.

[מתכנית : בי / 400]

שרות

שטחי שירות :

מעל הקרקע - עד 30% מהשטח העיקרי

(למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שטחי שירות אלה ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדר מדרגות, מבואות, בליטות וחניה. מכסת שטחי שירות זו לא כוללת מעברים ציבוריים שיקבעו במגבלת הוראת תוספת שטחי שירות לבנין

מתחת לקרקע - עד 30% מהשטח העיקרי

למטרות שרות אחרות כגון : אחסנה צמודה לשימושים עיקריים באותו בנין, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים וחדרי מדרגות, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ובנוסף לכך יותרו שטחי שירות (לרבות בקומות ביניים) למטרת חניה.

מתחת למפלס הכניסה הראשית יותרו שטחי שרות לחניה עפ"י סעיף קומות מרתף. תוספת שטחי שירות לבנין :

ועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לשטחי השירות שייבנו מעל או מתחת למפלס הכניסה הראשית בהתאם ובכפוף לתנאים הבאים :

1. תוספת שטחי שירות בשיעור של עד 40% מהשטח העיקרי המותר בקומה עבור מעברים ציבוריים כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992. אם אותה קומה מיועדת למסחר בהיתר הבניה בכפוף לסעיף תכנית קרקע.
2. בחלק מבנה המשמש חניון עילי והמיועד לספק פתרונות חניה לעסקים הנמצאים באותו מגרש, ייחשב כל השטח המיועד לחניה כשטח שרות, וכל שטח זה יותר כתוספת לשטחי השרות המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת. חלק המבנה המיועד לחניון יותר בכפוף למגבלות תכנית קרקע כאמור בסעיף תכנית קרקע. קווי בניין כאמור בקווי הבנין סעיפים 1 ו-2 ס"ק א' וגובה שלא יעלה על גובה המבנה העיקרי אותו הוא משרת.

[מתכנית : בי / 400 / 1]

שטחי שרות למבני תעשיה

הוראות סעיף שטחי שירות לתכנית העיקרית לא יחולו על מגרשים ובניינים שיעודם לתעשיה ובמקומם יבואו הוראות אלו :

1. שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו בבניינים לתעשיה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר שמיקומו מעל המפלס האמור. שטחי שירות אלה ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
2. מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שרות למטרת חניה בנוסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף קומות מרתף בתכנית הראשית.

[מתכנית : בי / 400]

תכנית

סך כל התכנית המירבית הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש.



קומות/גובה

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת

[מתכנית: בי / 400] מ' 60 -

גובה המבנים:

גובה הבניין יהיה כלהלן:

1. הגובה לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין. הגובה ימדד בין מפלס הכניסה הראשית ובין קו תקרת הקומה העליונה.
2. במגרשים ששטחם מעל 5 דונם מותרת בניה בגובה העולה על 5 קומות, ולא תחול על מגרשים אלו מגבלת הגובה כמפורט בגובה המבנים סעיף 1. בכל מקרה של בקשה להיתר לבנית מבנה בגובה העולה על 5 קומות, יחויב מבקש ההיתר בביצוע פרסום ומשלוח הודעות עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. הרואה עצמו נפגע ע"י מתן היתר למבנה גבוה, רשאי להגיש התנגדות לוועדה המקומית, בכתב, תוך 14 יום. לא יינתן היתר כאמור, אלא לאחר דיון בהתנגדות, או בתום התקופה הנ"ל של 14 יום, באם לא תתקבלנה התנגדויות.
3. מותרת הבלטת חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מעל מפלס הגג ובלבד שזו לא תעלה על 5 מ'.
4. קומת קרקע לא תעלה כל גובה נטו של 5 מ' ותותר הקמת גלריה ששטחה ייחשב במניין השטחים העיקריים.
5. גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, ולשימוש של משרדים לא יעלה הגובה על 4 מ' ברוטו.
6. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.40 מ' נטו.
7. גובה מבנה לתעשייה לא יעלה על 14 מ'.
8. גובה המבנים לא יעלה על 90+ מ' מעל פני הים (60 מ' מעל פני הקרקע).

קווי בניה

קו בנין קדמי

[מתכנית: 502-0285213] מטר 0 -

לכיוון רחוב המלאכה.

קו בנין צידי-ימני

[מתכנית: 502-0285213] מטר 0 -

לכיוון מגרש 41.

קו בנין צידי-שמאלי

[מתכנית: 502-0285213] מטר 4 -

לכיוון מגרש 45.

הערות לקווי בנין

[מתכנית: 502-0285213]

1. קווי הבניין בתכנית זו הם על פי המסומן בתשריט.

2. קווי בנייה אלה הינם זמניים עד לאישורה של התכנית הכוללת בי/600, לרובע העסקים (בהכנה).

קו בנין קדמי 2

[מתכנית: 502-0285213] מטר 6 -

לכיוון רחוב אורט ישראל.

שטח מגרש מינימלי

גודל מגרש

[מתכנית: 502-0285213] מ"ר 2394 -

היטלים

היטל השבחה

[מתכנית: בי / 400 / 5]

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

הפקעות חלוקה/ רישום שטחים

איחוד וחלוקה

[מתכנית: בי / 400 / 1]



הועדה המקומית תהא רשאית לאשר איחוד חלקות בין חלקות שבאזור "עסקים ובידור" לבין חלקות שבאזור "עסקים מיוחד" (לרבות מגרש מיוחד).
אישור איחוד כאמור, זכויות הבניה בחלקה המאוחדת יהיו בשיעור המתקבל מסך הזכויות לחלקות המתאחדות עפ"י חלקן היחסי במגרש המאוחד.

[מתכנית: בי / 400]

רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי חוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת רישום מקרקעין ע"ש עיריית בת ים.

רשימת תכניות

<u>י.פ. תוקף</u>	<u>תאריך תוקף</u>	<u>תיאור</u>	<u>1. תכנית בתוקף</u>
7958	12/10/2018	בי/795/מק- תכנית לשינוי הנחיות עיצוב ובינוי בת ים	502-0586131
7853	29/06/2018	בי/505/1 סוככים עונתיים בבתי עסק בת-ים	502-0222323
7401	15/12/2016	מרכז עסקים ובידור - בי/400/6	502-0222596
7294	06/07/2016	בי/577 - תוספת זכויות ושימושים במבנים יבילים בשטחים ציבוריים	בי / 577
7198	03/02/2016	בי/674/מק - המלאכה 2, שינוי קו בניין	502-0285213
5640	13/03/2007	תכנית מתאר ומפורטת בי/400/4 - "אזור עסקים ובידור"	בי / 400 / 4
	17/07/2001	"מרכז עסקים ובידור"	בי / 400 / 2
4871	11/04/2000	תכנית מתאר ומפורטת מס' 1/400 - "מרכז עסקים ובידור" שינוי לתכניות 2/א', 55/א', 172, 286, 286, 221, 292, 333/א', 400, 351.	בי / 400 / 1
4508	30/03/1997	תוכנית מתאר ומפורטת מס' 400 - "מרכז עסקים ובידור".	בי / 400
	15/07/1971	תכנית מתאר מס' בי/2/א' של מרחב תכנון מקומי בת-ים.	בי / 2 / א
			תמאות בתוקף
	07/12/2022	תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטר במטרופולין תל אביב	תמא / 60
8688	12/02/2020	תכנית מתאר ארצית - תמא/1	תמא / 1
	06/02/2020	תוכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה	תמא / 16 / 4
8361	29/07/2019	תמ"א למיגון מתקני תשתית לאומיים ומתקנים הכוללים חומרים מסוכנים.	תמא / 40 / ב
	07/07/2016	תכנית לבנייה, לפיתוח ולשימור	תמא / 35 / 1
7299	07/07/2016	תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק מס' תמא/18/4, שינוי מס' 1	תמא / 18 / 4 / 1
	10/03/2016	תכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה - שינוי מס' 2	תמא / 16 / 4 / 2
6881	17/09/2014	תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	תמא / 10 / ד / 12
6482	17/10/2012	תכנית מתאר ארצית לקטעי מערכת הולכת הגז הטבעי	תמא / 37 / 1
5704	16/08/2007	תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום	תמא / 34 / ב / 4
5568	23/08/2006	תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק- תחנות זעירות ותיקון הוראות, שינוי מס' 4	תמא / 18 / 4
5474	27/05/2005	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור	תמא / 35
5076	30/05/2002	תכנית מתאר ארצית לתקשורת - מיתקני שידור קטנים וזעירים, חלק א'	תמא / 36 / א
4973	21/03/2001	תכנית מתאר ארצית לגז טבעי	תמא / 37
4525	25/05/1997	תכנית מתאר ארצית חלקית מס' תמא/2/4 - נמל התעופה בן-גוריון	תמא / 4 / 2



תמא / 16

תמא / 18

תוכניות מתאר מחוזיות

תממ / 5

תוכניות לתשתית לאומית

תתל / 18

תתל / 36

11/09/1989	מתאר ארצית לסילוק אשפה
22/08/1976	תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק
30/04/2010	תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב
6942	15/12/2014 חשמול מערך המסילות הארצי
6113	29/07/2010 מתקן התפלת מי-ים שורק על תשתיותיו

מסמכי מדיניות

שם מדיניות החלטות וועדה	מספר ועדה	תאריך אישור
הנחיות לפוד טרק		14/11/2022
מד / 600		26/04/2021
מד / סוככים	20210012	07/10/2021

הערות כלליות :

לתשומת הלב:

1. המידע באתר זה הינו מידע ראשוני כללי ואינו מחייב
2. לקבלת מידע מחייב יש לפנות בכתב אל מחלקת מידע תכנוני. שירות זה כרוך בתשלום .
3. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיין בתכניות החלות על החלקה, ובחוק התכנון והבניה .
4. המידע אינו מהווה מידע לצורך הגשת בקשה להיתר בניה .
5. בכל מקום בו מצוין שטח המגרש "מחושב גרפית" או "מתואם גרפית", ייקבע השטח הסופי על בסיס נסח הטאבו.
6. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית , תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
7. המידע נכון ליום הפקת דף זה בלבד, מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני. אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.