

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0604900

בי/567/1/מק שב"צ ברח' קדושי לוצק



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

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

במקום מקלט ציבורי קיים בשטח המיועד למבנה ציבור. בקווי הבניין ובגיאומטרית המגרש לא ניתן לממש את מלוא שטחי הבניה. על כן מוגשת תכנית זו שעניינה איחוד וחלוקה ושינוי קו הבניין לצורך אפשרות מיצוי הזכויות בשב"צ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/1/567/מק שב"צ ברח' קדושי לוצק

מספר התכנית 502-0604900

1.2 שטח התכנית 3.469 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	177001
קואורדינאטה Y	659686

**1.5.2 תיאור מקום**

שצ"פ ודרך משולבת המתחילים ברח' קדושי לוצק ובין רח' גיבורים מצפון וויצמן מדרום, ומתחבר לשב"צ ושצ"פ ברח' ויצמן 65.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		קדושי לוצק	בת ים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7152	מוסדר	חלק	264-265, 286, 398	

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

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	כפיפות	בי/339
01/03/1988		3530	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/340
01/09/1998	4869	4674	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/3/364 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/3/364
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403. הוראות תכנית בי/403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/403
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430/א. הוראות תכנית בי/430/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430 א
25/07/1957		0	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/50 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/50
29/11/2015	1406	7155	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/567 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/מק/567



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף בשי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף בשי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 16 23/10/2018	אייל שפירא	15/10/2018			מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 02 04/02/2019	אייל שפירא	03/02/2019			מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 34 03/02/2019	יוסף בשי	03/02/2018		1: 500	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 10 05/12/2018	יוסף בשי	13/11/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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



**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		ועדה מקומית 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		בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים עיריית בת ים וקק"ל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף בשי		בשי אדריכלים	רמת השרון	זרובבל		03-5493828		arcbashi@zahav.net.il
	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		
	אגרונום	אייל שפירא			חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8412733		

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 מימוש של זכויות הבניה בשב"צ לשם בניית מבנה ציבור מעל מבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא תוספת שטח למטרת שינוי קונטור מגרש מס' 2 לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2. שינוי קווי בנין במגרש מס' 2 לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	102, 101
דרך משולבת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	102
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	102, 101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	605	17.44
מבנים ומוסדות ציבור	1,801	51.92
שטח ציבורי פתוח	1,063	30.64
סה"כ	3,469	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	610.43	17.55
מבנים ומוסדות ציבור	1,803.96	51.88
שטח ציבורי פתוח	1,062.87	30.57
סה"כ	3,477.26	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תב"ע בי/3/364 תכליות: מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, כיבוי אש, מתקנים לצרכי ביוב, טיהור, הספקת מים, מבנה לחניה ציבורית וכיו"ב.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תב"ע בי/3/364 לרווחה, נופש, טיול, משחקי ילדים ומעבר לכלל הציבור ולתשתיות תת קרקעיות, שירותים וכיו"ב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תב"ע בי/2/א - "דרך" - פירושו רחוב, שדרה או פס ירק סמטא, שביל, דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, נתיב להולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת, ובין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית בנין ערים, כל שהיא, והיא כוללת משעולים, תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, תעלות ערב(מתחת לדרכים) וכיוצא באלה, מדרכות, פסי ירק, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצדי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות. כן רצועת קרקע בחזית המגרש בין קו הדרך וקו בנין בחזית, באזור מסחרי או באזור חזית מסחרית המהווה מרווח בחזית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
											589	201		דרך משולבת			
											22	202		דרך משולבת			
5	6	4	4	2		50				(1) 1601	1601	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
0	0	0	0	2		50				(1) 200	200	2	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור			
											615	101		שטח ציבורי פתוח			
											448	102		שטח ציבורי פתוח			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ מצב מאושר 50% לקומה, בשתי קומות, וסה"כ 100%.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 איחוד וחלוקה**

השטח המסומן לאיחוד וחלוקה יירשם ע"פ חוק.

**6.2 שמירה על עצים בוגרים**

א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/ להעתיק עצים בוגרים.  
 ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש תוך 5 שנים מאישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26