

5007162

ל. 10

תכנית מס' בי/469

מבא"ת 2006

מ א ש ר ת

17.8.08
5
פיקדמת מס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/469

יעוד שטח למסחר ומשרדים ברחוב בלפור 80 בבת ים

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

סוג התוכנית מפורטת

דברי הסבר לתוכנית

רח' בלפור בבת ים הוא רחוב מעורב של מגורים ומסחר ונמצא במרכז העיר. יוזמי התכנית, חבי אלברטו גבסו בע"מ, רכשו חלקת קרקע פנויה ברחוב בשטח של 725 מ"ר ומתכוונים להקים עליה מבנה שישמש סניף של בנק לאומי. על השטח חלה תכנית ב/141 ועל פיה החלקה מיועדת ל"מגורים ג1 וחזית מסחרית". על מנת ליעדה לסניף בנק יש לשנות יעודה ל"מסחר ומשרדים". זכויות הבניה המותרות במגרש עפ"י תכניות תקפות ב/141, ב/339, ב/403 הם 160% בניה שטח עיקרי ב-4 קומות + מרתף. התכנית המוגשת אינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה המותרות ומהווה שינוי יעוד בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' בי/469

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יעוד שטח למסחר ומשרדים ברחוב בלפור 80 בבת ים	1.1 שם התוכנית
725 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
1	שלב מספר מהדורה
31.7.08	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינטה X 176.075
קואורדינטה Y 658.640

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא ברחוב בלפור 80 בבת ים סמוך לצומת רח' הרצל. המגרש גובל ממזרח ב רחוב בלפור. הבניין גובל מצפון ממערב ומדרום בבנייני מגורים מעל חזית מסחרית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית בת ים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
בת ים מרכז העיר בלפור

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7141	מוסדר	חלק מהגוש	147	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7141	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
141/ב	147

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

מאשרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.71	1750	שינוי יעוד ממגורים ג 1 וחזית מסחרית לאזור מגורים מסחרי ומשרדים.	שינוי	141/ב
9.3.01	4961	תכנית קומת המרתף 87% במקום 90% עפ"י 403/ב	שינוי	403/ב
16.11.03	5237		כפיפות	403/1/ב
		בקשת "הקלה" לצורך הקטנת שטח רצועה לתכנון	כפיפות	תמ"א 23 א' תיקון מסי 4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פלג אדריכלים	12.3.08	---	15		---	מחייב	הוראות התוכנית
		פלג אדריכלים	12.3.08	1	---		1 : 250	מחייב	תשריט התוכנית
		סמיון רש	12.3.08	1	---		1 : 250	מחייב	נספח תנועה

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

מאשר

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1
		050-7321414	03-5082777	שד' העצמאות 57 בת ים	511484073	ל"ר		אלברט נבסו וכני בע"מ		מגיש התוכנית
		050-7321414	03-5082777	שד' העצמאות 57 בת ים	512423781	ל"ר		אור חרדן עבודות בניה בע"מ		

יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	יזם במועל

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		1.8.3
						04250221	אבישי ריינס			בעלים
						05200987	דוריית בנטור			

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודל, שמאי, יועץ תנועה וכו'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
elli@pelleg-arch.com	6887002-03	052-5555506	6887001-03	המסגר 20 ת"א	שם רשות מקומית ב. פל אדר יכלים ומתכנני ערים (1997) בע"מ	25838	30573109	אלי ברנסטובסקי בשיתוף יעקב מאור	מקצוע / תואר	אדריכל

מאשר

31/07/2008

עמוד 7 מתוך 20

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

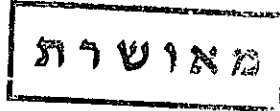
הקמת מבנה המיועד למסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד המגרש מ"מגורים ג' וחזית חנויות" למגרש המיועד ל"מסחר ומשרדים".
2. שטח הבניה מעל הקרקע יהיה 633 מ"ר "עיקרי" + 200 מ"ר "שטחי שרות".
3. גובה הבניין 3 קומות מעל מרתף שישמש לחניה תת קרקעית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאשר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.725	שטח התוכנית – דונם
			1129 - מ"ר	1129 מ"ר	מגורים ומסחר - מ"ר (שטח עיקרי)
		633 מ"ר	633 מ"ר	0	מסחר ומשרדים – מ"ר (שטח עיקרי)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	מסחר ומשרדים
		200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר ומשרדים

4.1.1 שימושים

שרותי בנקאות, מסחר לסוגיו, משרדים ציבוריים ופרטיים.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב חזית
ב. חלחול מי נגר עילי

עיצוב חזית

הבניין

חלחול מי נגר

עילי

בתחומי התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, ללא בניה תת קרקעית, מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

תשמש להרחבת רח' בלפור

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

מס' יעור	מס' תא שטח	גודל מגרש/מגרש/מרב (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה (כוללים %)	תכנית תא שטח (%)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			שטח לנייה	שטח לנייה	שטח לנייה						מתחת לפנייה	מעל לפנייה	
מס'ת ומשרדים	100	706	633	200	---	207.2	50	לי"ר	לי"ר	18 מ'	3	1	4.0 (הערה 1)
			630	630	1463	207.2	50	לי"ר	לי"ר	18 מ'	3	1	4.0 (הערה 1)

הערות:
 1. קו הבניין יהיה על ותת קרקע (למרתף החניה).

מאושרת

31/07/2008

עמוד 10 מתוך 20

6. הוראות נוספות

- 6.1 הפקעה ורישום רצועה ברוחב של 1.0 מ' מתוך תחום החלקה הרשומה מיועדת להפקעה ולרישום ע"ש עיריית בת ים לצורך הרחבת רח' בלפור.
- 6.2 עיצוב הבניין עיצוב הבניין יהיה באישור מהנדס העיר.
- 6.3 חניה החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לנספח החניה המצורף. חלק ממקומות החניה יהיו באמצעות מכפילי חניה, כמסומן בנספח החניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע בשלב אחד

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

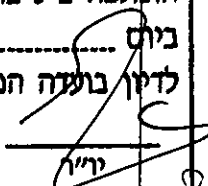
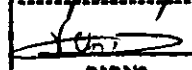
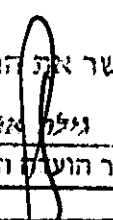
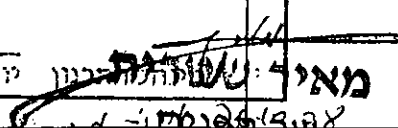
7.2 מימוש התוכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4/8/08	אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777 אור הירדן עבודות בניה בע"מ ח.פ. 512423781 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777	אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777 אור הירדן עבודות בניה בע"מ ח.פ. 512423781 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777	אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777 אור הירדן עבודות בניה בע"מ ח.פ. 512423781 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777	מגיש התוכנית	
17/8/08	אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777 אור הירדן עבודות בניה בע"מ ח.פ. 512423781 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777	אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777 אור הירדן עבודות בניה בע"מ ח.פ. 512423781 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777	אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777 אור הירדן עבודות בניה בע"מ ח.פ. 512423781 שד' העצמאות 57, בת-ים 03-6599292 פ. 03-5082777	יזם בפועל (אם רלבנטי)	
4/8/08	עזר אהמי עורד-זין מ.ר. 29821 שדרות העצמאות 59 בת-ים 59395 טל': 03-6586596 פ. 03-6192160	עזר אהמי עורד-זין מ.ר. 29821 שדרות העצמאות 59 בת-ים 59395 טל': 03-6586596 פ. 03-6192160	עזר אהמי עורד-זין מ.ר. 29821 שדרות העצמאות 59 בת-ים 59395 טל': 03-6586596 פ. 03-6192160	בעלי עניין בקרקע	
04/08/08	ב. מלג אדריכלים וסוכנות פרטים (1997) בע"מ	ב. מלג אדריכלים וסוכנות פרטים (1997) בע"מ	ב. מלג אדריכלים וסוכנות פרטים (1997) בע"מ	עורך התוכנית	

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: <u>אנ"ג / מל"ח ב' / 469</u></p> <p>גיווי: <u>כ"ג / 141</u></p> <p>חומלצה בישיבה מס': <u>2007/136</u></p> <p>ביום: <u>29.5.07</u></p> <p>לדון בועדה המחוזית: <u>מ.ק.ב.</u></p> <p style="text-align: center;">  יו"ר </p> <p style="text-align: center;">  מזכיר </p> </div>	ועדה מקומית	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>ב. 469</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>15.9.08</u> לאשר את התכנית.</p> <p style="text-align: center;">  גילת גורון </p> <p style="text-align: center;">  מאיר שטיינר </p> <p style="text-align: center;">יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	ועדה מחוזית	

מאשרת

מאשרת