

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ב/551

הרחבת שטח שב"צ - מתנ"ס כנרת

מחוז: תל אביב - יפו
מרחב תכנון מקומי: בת ים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: כ"ו 551 הרחבה שטח ש"צ מתנ"ס כנרת הומלצה בישיבה מס' 201173 ביום 18.12.11 לדיון בעדה המחוזית מתן תוקף</p> <p>מוכרז: [חתימה] יו"ר: [חתימה]</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' כ"ו 551 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק גילה ארון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה ייעוד שטח משצ"פ לשב"צ לצורך הרחבת מתנ"ס קיים (כנרת) בגוש 7151 חלקה 255 וחלק מחלקה 257, וקובעת את זכויות הבנייה, קווי הבניין והגובה המירבי למבנה המתנ"ס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי ייעוד – מתנ"ס כנרת	שם התכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בי/551	מספר התוכנית	
	1612 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
30.09.2014	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינטה X 176/825-176/925
קואורדינטה Y 659/000-659/075

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות כנרת והאתרוג

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בת ים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות בת ים בת ים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7151	מוסדר	חלק מהגוש	255	257

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 4/ב/34	כפיפות		5704	16.8.2007
תמ"מ 5	כפיפות		6077	15.4.2010
במ/27/ב	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית במ/27/ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	953	09.08.1962
במ/2/א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית במ/2/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	1738	15.07.1971
במ/403	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית במ/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	4967	01.03.2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורן אדריכלים	30.09.2014	-	13		מחייב	הוראות התוכנית
		אורן אדריכלים	30.09.2014	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אורן אדריכלים	30.09.2014	1	-	1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

תשריט

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

1.8.1 מגיש התוכנית													
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					כתובת 17 בת ים	500262001	500262001	עיריית בת ים	עיריית בת ים				

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				כתובת 17 בת ים	500262001	500262001	עיריית בת ים	עיריית בת ים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				כתובת 17 בת ים	500262001	500262001	עיריית בת ים	עיריית בת ים				

לאשר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
oren@orenarch.com	09-7414446	054-4346928	09-8332374	התלתן 12 א נתניה			אורן אורזכלים	אורן אורזכלים	001112226	אורן משה	אדריכל	
Ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	052-2352708	04-8524038	אלמותנבי 22 חיפה			רמזי קעואר בע"מ	רמזי קעואר בע"מ	28208916	רמזי קעואר	מודד	מודד
a.r.civil3@gmail.com	09-7995534	052-6984864	09-7990005	טייבה 4040000 רח' הבנקים			ע.ר שירדתי הנדסה אורחית	ע.ר שירדתי הנדסה אורחית	300005204	עבדאללה טיבי	מהנדס אזרחי	יועץ תנועה

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**

הגדלת שטח למבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד שטח משצ"פ לשב"צ.
2. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין וגובה מירבי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.612
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אין	0	3,224	+ 2,418	806 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד שב"צ
			1	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
0	0	40	645	שצ"פ
100	1612	60	967	שב"צ



מצב מאושר

מאזשרת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שב"צ		4.1
שימושים		4.1.1
השימושים המותרים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.		א.
הוראות		4.1.2
(1) שטחי הבניה, מס' הקומות וקוי הבניין כמפורט בטבלה 5. (2) גידור – לא יותרו גדרות למעט הגידור הנדרש מטעמי בטיחות ובטחון. (3) המרחב הציבורי הלא מבונה בתחום השב"צ יפותח ככל הניתן בזיקה לרחובות הגובלים ולשצ"פ, תוך הנגשת המבנה למעבר חופשי מהרחוב ומהשצ"פ. (4) תוספת קומות לבניין תתאפשר בהשלמת קומות ובנייה בתכסית הבינוי הקיימת.	הוראות בינוי א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי (לשצ"פ)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח)	צממות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני (רח' כנרת)	צדדי- שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת				שרות
3	3	3.8	4	4	15.5 מ' מי	60%	לי"ר	לי"ר	370%	5,964	2,740	-	3,224	1,612	1	שבי"צ

מאשר

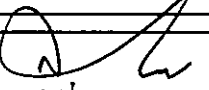
מאשרת

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
6.1.1	<p>אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי לתוספת הבינוי ולפיתוח השטח, הכולל בין היתר:</p> <p>(1) תכנית העמדה ופיתוח לכל שטח המגרש בכללותו.</p> <p>(2) התייחסות לתוואי הגידור: ככל הניתן, תוואי הגידור יאפשר מעבר חופשי בין השצ"פ לכיכר הפתוחה בצומת הרחובות – אתרוג וכינרת.</p> <p>(3) נספח תנועה אשר יציע פתרונות חנייה ומערך להעלאת והורדת נוסעים לבניין הקיים ולתוספות הבינוי.</p>
6.2	דרכים וחנייה
6.2.1	פתרונות החניה לבינוי הקיים ולתוספות הבנייה וכן הסדרת פתרונות להנגשת המתחם כמפורט בסעיף 6.1.2.
6.2.2	היה ויבנה בנין חדש תוך הריסת המבנה הקיים, פתרון החנייה יהיה בתת הקרקע.
6.3	הוראות סביביות
6.3.1	התוכנית נמצאת בתחום רגישות א' ע"פ תמ"א 4/ב/34. 15% משטח המגרש לא יבנה ויובטח חלחול מי הנגר בשטחים אלה ו/או תיעול מי הנגר לחלחול והשהייה בשטח השצ"פ הסמוך.
6.3.2	תנאים להנפקת רישיונות כריתת והעתקת עצים בוגרים יימסרו בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.
6.4	תנאים למתן היתר בניה
6.4.1	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
6.4.2	אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.2.
6.4.3	הסדרת הבנייה הארעית, ככל שתימצא בשטח התכנית.
6.4.4	היתר בניה לטובת הסדר נגישות למבנה הקיים לא יחוייב בתנאים המפורטים בסעיפים 6.4.1-6.4.3.

מאושרת

8. חתימות

<p>תאריך: </p> <p>מספר תאגיד: 500262001</p>	<p>חתימה: </p> <p>X א' ו' X סח"א</p>	<p>שם: ווא' סכר 00900083</p> <p>אריזון סח"א 0275037</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת ים</p>			
<p>תאריך: 7.10.14</p> <p>מספר זהות: 001112226</p>	<p>חתימה: </p> <p>אורן משה-אדריכלים רח' התלתן 12 נתניה טל' 09-7425842</p>	<p>שם: אורן משה</p> <p>תאגיד: אורן אדריכלים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: </p> <p>מספר תאגיד: 500262001</p>	<p>חתימה: </p> <p>X א' ו' X סח"א</p>	<p>שם: ווא' סכר 00900083</p> <p>אריזון סח"א 0275037</p>	<p>זים בפועל</p>
<p>תאגיד: עיריית בת ים</p>			
<p>תאריך: </p> <p>מספר תאגיד: 500262001</p>	<p>חתימה: </p> <p>X א' ו' X סח"א</p>	<p>שם: ווא' סכר 00900083</p> <p>אריזון סח"א 0275037</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאגיד: עיריית בת ים</p>			
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>