

502/81

תכנית מס': 502-0262659 - שם התכנית: בי/662/מק ניווד שטחים לקניון בת ים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0262659

בי/662/מק ניווד שטחים לקניון בת ים

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
אישור תכנית מס' 502-0262659
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.12.2016 לאשר את התכנית
מכתב סעיף 117 לחוק
ויקטור חיל
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

[Handwritten signature]

דברי הסבר לתכנית

בקניון בת-ים קיים קולנוע שיצא מכלל שימוש הבעלים ועיריית בת-ים מעוניינים להעביר שטח זה לבעלות העירייה על מנת להשמישו כמבנה ציבורי (סינמטק) לרווחת תושבי העיר, אשר יהווה פעילות משלימה לספרייה העירונית הכמוכה. התכנית מאפשרת שימוש בשטחים מאושרים שאינם מנוצלים במגרש הספרייה לטובת הסינמטק. לעירייה יוקנו זכויות בשטחים אלה, בהתאם להסכם שנחתם עם בעלי המקרקעין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/662/מק ניוד שטחים לקניון בת ים
	מספר התכנית	502-0262659	
1.2	שטח התכנית	27.619 דונם	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
	לפ: סעיף בחוק	א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 א (א) סעיף קטן 6	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה 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
 קואורדינטה X 177250
 קואורדינטה Y 658050

- 1.5.2 תיאור מקום ממזרח: חלקות 296 ו 297
 ממערב: רח' הרב לוי
 מצפון: רח' יוספטל
 מדרום: רח' רזיאל דוד

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	שד יוספטל גיורא		

שכונה רמת הנשיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	מוסדר	חלק	300, 319	

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

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		1738	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/2 א. הוראות תכנית בי/2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/2 א
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328/ב. הוראות תכנית בי/328/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/328 ב
19/09/1990	3894	3800	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/343 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/343
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/483/1. הוראות תכנית בי/483/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/483 1
29/06/1961		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/58. הוראות תכנית בי/58 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/58
13/01/2011	2044	6187	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/497. הוראות תכנית בי/מק/497 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/מק/497

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה מנו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1500	1		משה מנו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	10/11/2015	משה מנו	11/11/2015	מצב מאושר	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558499	03-5558666	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558499	03-5558666	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558499	03-5558666	
חוכר			קניונים בישראל בע"מ	בת ים	שד יוספטל גיורא	92	03-5528528	03-5528532	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה מנו		משה מנו	ראשון לציון	לוי משה		03-9412342		yurib.arch@g mail.com
מודד	מודד	מוסא גזארי	1269		קלנסווה	(1)		050-7686203	09-8788293	
מודד	מודד	עימאד דאהר	1122		עכו	ויצמן	8	04-9810111	04-9810094	

התכנית מס' 502-0262659
שם התכנית: בי/662/מק ניוד שטחים לקניון בת ים
כתובת: המשולש 40640 ת.ד. 1545.

התכנית מס' 502-0262659

שם התכנית: בי/662/מק ניוד שטחים לקניון בת ים
כתובת: המשולש 40640 ת.ד. 1545.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

העברת אולמות הקולנוע בקניון בת-ים לטובת הציבור, על ידי הפיכתם משטח מסחרי לשטח ציבורי, וזאת ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בי/343 שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הפחותת 1,300 מ"ר עיקרי מתא שטח 102 מרוך 6600 מ"ר והעברתם לתא שטח 100.
- ב. תוספת 1,300 מ"ר עיקרי עבור שטחי ציבור לתא שטח 100, בנוסף ל- 17,918 מ"ר המאושרים למסחר.
- ג. קביעת הוראת בינוי למיקום שטחי הציבור במתחם בתי הקולנוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		27.619		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
5,300 מ"ר בתא שטח 102 (ספרייה) ו-1300 מ"ר לצורכי ציבור בתא שטח 100 (קניון).		6,600		6,600	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		17,918.1		17,918.1	מ"ר	מסחר (מ"ר)
		2		2		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,227.63	15.97
מסחר ותעסוקה	16,989.55	84.04
סה"כ	20,217.18	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20,217.17	100
סה"כ	20,217.17	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. ע"פ תכניות מאושרות.</p> <p>ב. תכנית בי/343 המאושרת מפנה לעניין התכליות לתכנית בי/2 א'. תכנית בי/2 א' מפנה בתכליות האזור המסחרי לתכליות יחידה מסחרית, לגביה מצוין בסעיף קטן 19 כי אחת התכליות המותרות הינה לבנייני ציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ע"פ תכנית מאושרת.</p> <p>2. שטחי הציבור ימוקמו במתחם בתי הקולנוע.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי			
		מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		גודל מגרש כללי		
				1300		100	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		(3) 7578.31	(2) 29001.95	(1) 17918.12	16985	100	מסחר ותעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				(4) 5300	3229	102	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

1. בתא שטח 102 (הספרייה) הזכויות המאושרות ע"פ תכנית בי/343 6,600 מ"ר. בפועל נוצלו בהיתר הבנייה כ- 2500 מ"ר. מותר הנותר מבוקש להפחית 1,300 מ"ר.
2. בתא שטח 100 (קניון בת-ים) הזכויות המאושרות ע"פ תכנית בי/343 25,750 מ"ר פחות הזכויות שהוקצו לתא שטח 320 (אינו כלול בתכנית הנוכחית) בתכנית בי/1 483/7831.88 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטחים אלו אושרו בהיתר הבנייה הקיים 1,446 מ"ר עיקרי בהקלה כמותית.
- (2) מתוכם כ-18098 מ"ר לטובת חניה..
- (3) מתוכם כ-3540 מ"ר לטובת חניה.
- (4) מאושר 6,600 מ"ר עיקרי פחות 1,300 מ"ר לניוד לתא שטח 100.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לר

8. חתימות			
תאריך: חתימה:	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: רשות מקומית	שם: רשות מקומית שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד: קניונים בישראל בע"מ 511162828	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: משה מנו שם ומספר תאגיד: משה מנו	עורך התכנית