

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/מק/567

שם תוכנית: שב"צ ברחוב קדושי לוצק

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: בת ים
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="309 1000 735 1301" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>התעדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' בי/מק/567 התוכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג' לחוק יוסי בכר יו"ר גזרת המשנה לתכנון ובניה בת-ים</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

בחלקה 286 ברחוב קדושי לוצק, שייעודה שצ"פ ודרך משולבת, קיים מקלט המשמש כמבנה ציבורי. תוכנית זו מגדירה עבור המבנה ייעוד קרקע לשב"צ, זאת ע"י איחוד וחלוקה עם חלקות 264, 265 ו-398 שייעודן שצ"פ שב"צ ושביל. כמו כן התוכנית מסדירה השצ"פ והדרך המשולבת הכלולים בחלקה 286 כך שתתאפשר גישה נוחה למבנה הציבורי.

תכנית זו מביעה איחוד וחלוקה בכ-4 חלקות מלאות ורשומות, שייעודן וצורתן שונו בתכנית מאושרת בי/364/3 שלא הגדירה מספרי מגרשים חדשים או את שטחם לפיכך קיים הבדל בין המצב הרשום לבין המצב המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שב"צ ברחוב קדושי לוצק	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
567/מק/567	מספר התוכנית	
3469 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
04.11.15	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ועדה מקומית		
	לפי סעיף בחוק	
62 א(א) סעיף קטן 1	היתרים או הרשאות	
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נת'נים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים
- קואורדינטה X
קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שצ"פ ודרך משולבת המתחילים ברחוב קדושי לוצק, בין רחוב הגבורים מצפון וויצמן מדרום, ומתחבר לשב"צ ושצ"פ ברחוב וויצמן 65
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בת ים
- התייחסות לתחום הרשות
נפה
- חלק מתחום הרשות
תל אביב
- 1.5.4 כהובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- עמידר
קדושי לוצק
שצ"פ

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המס'מנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/364	מגרשים לשצ"פ, שב"צ ודרך משולבת בתחום התכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01/09/98	7674	איחוד וחלוקה רק בתחום חלקות 398,265, 286,264	• שינוי	בי/364/3
25/07/57		איחוד וחלוקה רק בתחום חלקות 398,265, 286,264	• שינוי	בי/50
15/07/71	1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/2א
28/06/67		איחוד וחלוקה רק בתחום חלקות 398,265, 286,264	• שינוי	בי/39/4/3
01/03/88	3528	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/339
01/03/88	3530	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/340
22/01/59		על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/38 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	בי/38
01/03/01	4967		• כפיפות	בי/403
31/12/00	4947		• כפיפות	בי/430
05/02/06	5490		• כפיפות	בי/430א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית בת ים	הייץ' קיו אדריכלים	04.11.2015	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית בת ים	הייץ' קיו אדריכלים	04.11.2015	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית בת ים	מוסא גיזאווי	15/09/2014	ל"ר	1	ל"ר	מחייב	טבלת הקצאה
	וועדה מקומית בת ים	אשרף מסארוה	23/09/14	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
וועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית בת-ים אגף הנדסה	500262001	נורדאו 17 בת ים	03-5556020		035556089		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עיריית בת ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית בת ים	500262001	נורדאו 17 בת ים	03-5556020			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עיריית בת ים	לי"ר	לי"ר	עיריית בת-ים	500262001	נורדאו 17 בת ים	03-5556020		035556089	
קק"ל									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	28544203	119087	הי"ץ קיז אדריכלים	514170570	עליית הנוער 2 תל אביב	03-6951496			office@hqa.co.il
מודד	מוסא גיזאווי			מ.ז.ג הנדסה ומדידות		קלנסוואה המשולש 40640 ת.ד. 1545	09-8788293		09-878829	mzq@013.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	אשרף מסארווה		א.מסארווה מהנדסים ויועצים בע"מ		טייבה, איזור התעשייה, מיקוד 40400, ת.ד. 3393	09-7996525		09-7996526	

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**

הגדרת שטח לשב"צ עבור מבנה פעיל המשמש את הציבור, הנמצא בתחום שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה בין שצ"פ ודרך משולבת בקדושי לוצק (חלקה 286) לבין שב"צ ושצ"פ ברחוב וויצמן (חלקות 264, 265, 393, 286) על מנת:
להגדיר ייעוד שב"צ למבנה קיים הנמצא בייעוד קרקע לשצ"פ.
להגדיר ייעוד שצ"פ לגינה קיימת הנמצאת בייעוד לשב"צ.
להגדיר ייעוד דרך משולבת לדרך משולבת קיימת הנמצאת חלקית בתחום שצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3469
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
ע"פ מצב מאושר 50% לקומה, שתי קומות		1801	0	1801	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /

					מ"ר	מלונאות
--	--	--	--	--	-----	---------

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשטת 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	יעוד
				002,001	שב"צ
				102,101	שצ"פ
				202,201	דרך משולבת

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
52%	1801	שב"צ	52%	1801	שב"צ (ח"ח 286,264,265)
31%	1063	שצ"פ	31%	1063	שצ"פ (ח"ח 398,286,265)
17%	605	דרך משולבת	17%	605	דרך משולבת (ח"ח 398,286)
100%	3469	סה"כ	100%	3469	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שצ"פ	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תוכניות מאושרות	.1
	.2
הוראות	4.1.2
ע"פ תוכניות מאושרות	.1

שם ייעוד: שב"צ	4.2
שימושים	4.2.1
ע"פ תוכניות מאושרות	.1
	.2
הוראות	4.2.2
ע"פ תוכניות מאושרות	.1

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
ע"פ תוכניות מאושרות	.3
	.4
הוראות	4.2.2
ע"פ תוכניות מאושרות	.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני		צדדי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
שצ"פ	101	620																
	102	443																
שב"צ	001	1601										2						
	002	200										2						
דרך משולבת	201	589																
	202	16																

(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.

7. ביצוע התוכנית

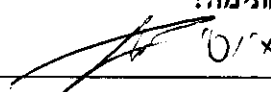
7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה

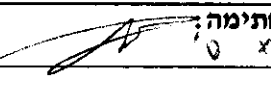
7.2 מימוש התוכנית


מיידי

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: וועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת ים	

תאריך: 16.11.15	חתימה:  HQA ARCHITECTS LTD 514170570	שם: ארז אלה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514170570		תאגיד: הינץ' קיו אדריכלים	

תאריך:	חתימה: 	שם: עיריית בת ים	ים בפועל
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד: עיריית בת ים	

תאריך:	חתימה: 	שם: עיריית בת ים	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד: עיריית בת ים	
תאריך:	חתימה:	שם: קרן קיימת לישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: קרן קיימת לישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	