

502-0285213

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0285213

בי/674/מק - המלאכה 2, שינוי קו בניין

מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **בת ים**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' **502-0285213**
התוכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
יוסי בכר
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

(Handwritten signature)

דברי הסבר לתכנית

על המגרש בגוש 7129 בחלקה 40, קיימים מבנים החורגים מקווי הבניין המאושרים. על מנת לאפשר להמשיך את תפקודם במהלך תקופת הביניים עד אישור תכנית בי/600 לרובע העסקים, התכנית קובעת קווי בניין חדשים באופן זמני עד אישור בי/600. אין שינוי ביעוד הקרקע ובשימושים, ולמעט השינוי בקווי הבניין כל יתר הוראות תכנית בי/400 על תיקוניה, ממשיכות לחול על השטח אשר בתחום התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/674/מק - המלאכה 2, שינוי קו בניין
		מספר התכנית	502-0285213
1.2	שטח התכנית		2.395 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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) סעיף קטן 4
		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

קואורדינאטה X 176352

קואורדינאטה Y 657666

1.5.2 תיאור מקום המלאכה 2, מרכז העסקים, בת ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	המלאכה	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	40	

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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ב/ 400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ב/ 400 / 1
17/07/2001	3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ב/ 400 / 2
16/11/2003	339	5237		שינוי	ב/ 400 / 3
13/03/2007	1973	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ב/ 400 / 4
26/01/2011	2217	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ב/ 400 / 5

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מירה קיזל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מירה קיזל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/05/2015	מירה קיזל		27/05/2015	תשריט מצב מאושר בקניימ 1: 500 גליון 1:	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		וועדה מקומית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556038	03-5556089	shira@bat- yam.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת חוף בת ים ליזמות ולפיתוח בע"מ.	בת ים	גנרל קניג פייר	10	03-5515830	03-5515830	miriamy@zahav.net. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל/רשות הפתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632132	03-7632132	

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה קומות 3,5,6
ת.ד. 7246 ת"א 6701201.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מירה קיזל	75483		חיפה	הירקון	28	052-2812572	04-8360078	mirakizel08@gmail.com
	אדריכל	אסף מולכו	0124823		תל אביב- יפו	התחיה	14	03-6838088	03-6838088	assaf@molcho-arch.com
מודד	מודד	מוסא גזאווי	1269	מ.ז.ג. הנדסה ומדידות	קלנסווה	(1)		073-7368893	09-8788293	mzg@013.net.il

(1) כתובת: 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

הסדרה זמנית של קווי הבניין עד לאישור התכנית הכוללת לרובע העסקים בי/600 (בהכנה)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו הבניין הקדמי לרחוב המלאכה מ - 6 מ' ל קו בנין 0.
2. שינוי קו הבניין הקדמי לרחוב אורט ישראל מ- 6 מ' לקו בנין 0, בחלק מהחלקה כמסומן בתשריט.
3. שינוי קו בנין צדי מזרחי מ - 4 מ' לקו בנין 0.
4. קווי בנין אלו הינם זמניים עד לאישור התכנית הכוללת לרובע העסקים בי/600 (בהכנה).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.395

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תעסוקה: בידור, תעשייה עתירת ידע, משרדים ומלאכה, מוסכים, תעשייה ומלאכה - על פי תכנית מאושרת בי/400. א. שטח עיקרי מותר לתעסוקה 135% משטח המגרש. ב. שטח עיקרי למסחר מותר במקום שטח עיקרי לתעסוקה על פי תכנית בי/400. ג. כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר שטחים עיקריים - על פי תכנית בי/400.		3,232.6		3,232.6	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

תאי שטח	יעוד
101	מסחר ותעסוקה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,394.52	אזור עסקים ובידור
100	2,394.52	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,394.52	מסחר ותעסוקה
100	2,394.52	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>כל השימושים המפורטים בתכניות המאושרות בי/400, על תיקוניה החלות על שטח התכנית, לגבי יעוד קרקע המוגדר כ-"עסקים ובידור", ימשיכו לחול גם בתכנית זו.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>קווי בנין</p> <p>א</p> <p>1. קווי הבניין בתכנית זו הם על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי בניין אלה הינם זמניים עד לאישורה של התכנית הכוללת בי/600, לרובע העסקים (בהכנה).</p>	

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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2394	101	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על פי תכנית מאושרת בי/400, וכל שינוייה.

(2) על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	כל ההוראות המפורטות בתכניות בי/400, על שינוייה, הינן תקפות לגבי תכנית זו.
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	כל ההוראות המפורטות בתכניות בי/400, על שינוייה, הינן תקפות לגבי תכנית זו.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	כל ההוראות המפורטות בתכניות בי/400, על שינוייה, הינן תקפות לגבי תכנית זו.
6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: וועדה מקומית בת ים 500262001		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת חוף בת ים ליוזמות ולפיתוח בע"מ. 510581895		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל/רשות הפתוח 500101803		חתימה:
עורך התכנית	שם: מירה קיזל	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: