

502 9215

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0301242

בי/450/מק- מתחם המשק



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 502-0301242
 התוכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 יוסי בכר
 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים



דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת בסמכות מקומית, הנדרשת ע"פ התכנית הראשית בי/450/4, כתנאי להוצאת היתר בנייה עבור מבנה המשק החדש של עיריית בת ים. התכנית משנה את קווי הבניין בחלק מתחום תא השטח לבנייני ציבור (תא שטח 360 מתכנית בי/450/4), ללא שינוי בייעוד הקרקע או זכויות הבנייה, ותואמת את כוונות העירייה בתכנון הכולל לאזור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

בי/5/450/מק- מתחם המשק

מספר התכנית

502-0301242

1.2 שטח התכנית

8.938 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
	קואורדינאטה X	176450
	קואורדינאטה Y	656550

1.5.2 תיאור מקום מגרש בדרום מזרח בת ים, הגובל בבית העלמין ובשטח שיפוט ראשי"לצ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק		134

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
360	ב/ 4 /450

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
29/07/2010	4054	6113	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 36
03/08/2014	7240	6851	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 4/450 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 4/450
24/07/2008	4122	5835		שינוי	בי/ מק/ 286/ ב
05/12/2013	1911	6709	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ביוב/ בי/ 1. הוראות תכנית ביוב/ בי/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ביוב/ בי/ 1
04/05/1981		2710	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 286 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 286

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				ארז אלה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ארז אלה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	02/12/2015	ארז אלה		02/12/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 250		02/12/2015	דויד בז'רנו		06/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		02/12/2015	ארז אלה		02/12/2015	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



הגנת המדינה
מחלקת המבחן

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



הגנת המדינה
מחלקת המבחן

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-6951496		erez@hqa.co. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דויד בז'רנו	66722	בז'רנו דויד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@b ezcqint.net
	מודד	מוסא גזאוי	1269	מ.ז.ג. הנדסה ומדידות	קלנסווה	(1)		073-7368893	09-8788293	

(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

תכנון מפורט הנדרש ע"פ התכנית הראשית בי/450/4 כתנאי להוצאת היתר בנייה, ושינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין דרומי, צפוני, מזרחי ומערבי אפס בתא שטח 1 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ללא שינוי בייעוד הקרקע או זכויות הבנייה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.938
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי מצב מאושר. סך השטחים המצויין הנו עבור כל מגרש 360 מתכנית ב/450.	61,724			61,724	מ"ר	מבני ציבור (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



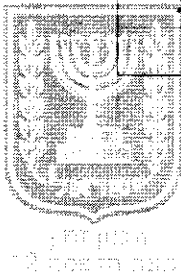
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שב"צ	8,938	100
סה"כ	8,938	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,938.77	100
סה"כ	8,938.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. ע"פ תכנית מאושרת ב/4/450 : א. קומות מרתף 1.א תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות, מיגון ומקלוט. 2.א קומת מרתף עליונה במקרה שבו יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעול. ב. קומות קרקע ומעל לקרקע 1.ב השימושים המותרים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. 2.ב יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע ובקומה א', עד ל-10% מסך השטחים המותרים בכל תא השטח וכשימוש נלווה לשימושים הציבוריים. לא יאושרו שימושים מטרדיים, וככלל יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות למבני הציבור, להנחת דעת הועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מלבד קווי הבניין, תכנית זו אינה משנה את הוראות התכניות המאושרות. כל ההוראות, התנאים, המגבלות וההנחיות מהתכניות המאושרות ימשיכו לחול. 2. בתחום המסומן בזיקת הנאה בתשריט יישמר מעבר פתוח לציבור.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>תכנית זו משנה את קווי הבניין בתחום זה של מגרש 360 מתכנית ב/4/450, והם יהיו 0 לצדדים, לחזית ולאחור.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>1. התכנית כפופה להוראות ומגבלות הבינוי מתת"ל 36, כאמור בסעיף 4.2.2 א לתת"ל. 2. התכנית כפופה להוראות ומגבלות הבינוי מתכנית ב/ב/1.</p>



משרד התכנון והבניה
 משרד המסחר והתעשייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (% מתא שטח)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי (5) 0	צידי-ימני 0		מעל הכניסה הקובעת (3) 6	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
0	0	(5) 0	0	(4) 4	(3) 6	(2) 40	(1)	(1)	(1)	(1)	1	מבנים ומוסדות ציבור

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:

התכנית חלה על חלק ממגרש 360 מתכנית בי/4/450. כל זכויות הבניה הן מכח התכנית הראשית בי/4/450.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ע"פ מצב מאושר: זכויות מתכנית בי/4/450 (תא שטח 360)..
- (2) ע"פ מצב מאושר בתכנית בי/4/450..
- (3) ע"פ מצב מאושר מתכנית בי/4/450, מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה, קומת הגג, מתקנים טכנים וכדומה. גובה המבנים המצויין הנו מעל מפלס הכניסה..
- (4) ע"פ מצב מאושר בתכנית בי/4/450, ניתן להגדיל את מסי הקומות התת"ק באישור ווועדה מקומית..
- (5) קו הבניין הנו המשכי לחלק המערבי של החלקה שאינו כלול בתכנית זו..

6. הוראות נוספות



מנהל תחום
הקנה והסמכה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



מנהל תחום
הקנה והסמכה



מנהל תחום
הקנה והסמכה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: ארז אלה שם ומספר תאגיד: היצי' קיו ארכיטקטים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

