

50292729

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



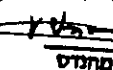
תכנית מס' 502-0302729

בי/544/מק - בלפור 72 בת ים - תוספת זכויות בקומת המסחר

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים
 החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף
 לתכנית מס' 502-0302729
 בשיבה מס' 21/2/16 ביום 20150077

מנכ"ס הועדה
 ק"ר הועדה
 ק"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

ברחי בלפור קיים מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת מסחר. התכנית מבקשת להוסיף 6.5% שטח עיקרי משטח המגרש בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה עפ"י סעיף 19א(א) וסעיף 62א(א) לקומת המסחר, על מנת למקסם את שטחי המסחר הקיימים וזאת בהתאם למדיניות העירייה להגדלת שטחי המסחר בעיר בכלל וברחוב בלפור בפרט.



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית
 בי/544/מק - בלפור 72 בת ים- תוספת זכויות בקומת המסחר

מספר התכנית 502-0302729

1.2 שטח התכנית 0.767 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 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 19

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

176060 קואורדינאטה X

658740 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בניין קיים ברחוב בלפור 72 בת ים.

ממזרח לחלקה- רחוב בלפור, מצפון חלקה 165, מדרום חלקה 112, ממערב חלקה

140

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מרחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	72	בלפור	בת ים
		בלפור 72 בת ים	שכונה



1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7141	מוסדר	חלק	48	00

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים 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
26/08/1971		1750	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 141 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 141 ✓
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 ✓
15/09/1985		3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328. הוראות תכנית בי/ 328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328 ✓
01/03/1988		3528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 339. הוראות תכנית בי/ 339 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 339 ✓
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 403 ✓
16/11/2003	339	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 1. הוראות תכנית בי/ 403 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 403 1 ✓
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 430 ✓
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 א. הוראות תכנית בי/ 430 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 430 א ✓

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	1:250	1		משה מנו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	02/11/2015	משה מנו	24/01/2016		לא
תשריט התכנית	רקע	1:250	1	12/08/2015	משה מנו	24/01/2016	תשריט 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
	פרטי	משה אהרוני		חברת "בלפור 72 בע"מ"	גן שורק	גן שורק	19	03-9691430	03-9691430	

תבנית מס' 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה אהרוני		חברת "בלפור 72 בע"מ"	גן שורק	גן שורק	19	03-9691430	03-9691430	A_m1@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה אהרוני		חברת "בלפור 72 בע"מ"	גן שורק	גן שורק	19	03-9691430	03-9691430	A_m1@012.net.il

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		zurib.arch@g mail.com
	מוודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il

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

הגדלת שטחי מסחר בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-50 מ"ר עיקרי לשימוש מסחר (לאחר ניכוי השטחים שניתנו בהקלה).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.767

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
סה"כ 15 יח"ד : 13 יח"ד עפ"י תב"ע+2 יח"ד עפ"י הקלת שבי"ס.		15		15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח מגרש 767 מ"ר $767 * 40\% * 4 = 1227.2$ עיקרי למגורים (4 קומות) עפ"י תוכנית בי/141		1,227.2		1,227.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)
13.04 - רוחב החזית 7 - עומק שטח המסחר $13.04 * 7 = 91.29$		141.29	+50	91.29	מ"ר	מסחר (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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	תאי שטח כפופים 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עפ"י תוכנית מאושרת אחרת	767	100
סה"כ	767	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	769.41	100
סה"כ	769.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים

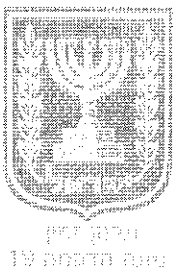
מסחר:
 -התכליות המותרות במסחר יהיו לפי הוראות תכנית מאושרת בי/141 ו-בי/2/א'
 מגורים:
 -קומת כניסה תכלול: מבואה למגורים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.
 -קומת מגורים תכלול: דירות מגורים בלבד.

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

1. שטח התוספת למסחר יהיה אך ורק מתחת לקולונדה ולא מעבר לקו הקולונדה.
2. חומרי הבניה לתוספת המבוקשת יהיו באישור מהנדס העיר.
3. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, לאורך רחוב בלפור.
4. יינטעו עצים או לחילופין יבנה אלמנט הצללה חלופי לאורך רחוב בלפור והכל בהנחיית מהנדס העיר ואישורו.
5. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הקניסה הקובעת (2) 6	15
5	5	3.5	3.5	(2) 6	15	שרות	עיקרי	767	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						שרות	עיקרי		מסחר	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:

עבור שטחי שרות 30 מ"ר עפ"י מדיניות העירייה עבור קומת קרקע+6 קומות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי 30 מ"ר לחדר מדרגות לקומה.

(2) המבנה בן 5 קומות מעל קומת הקרקע+חדרי יציאה לגג.

(3) מתוך 141.29 מ"ר מוצע 50 מ"ר.

(4) 40% משטח עיקרי קיים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי לתוספת המבוקשת והשתלבותה עם הבנייה הקיימת כולל חומרי גמר ושילוט.

6.2 חניה

1. החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 הנחיות מיוחדות

זכויות מתכלות- אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע התכנית, יפקעו זכויות הבנייה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהייה רשאית לפנות לוועדה המחוזית לארכת מועד זה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה



תכנית ייחודית
מועד הפיקה: 19

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה אהרוני שם ומספר תאגיד: חברת "בלפור 72 בע"מ" 514343011	סוג: תאריך: 19.4.16	חתימה:
יזם	שם: משה אהרוני שם ומספר תאגיד: חברת "בלפור 72 בע"מ" 514343011	סוג: תאריך: ח.פ. 514151372	חתימה: 19.4.16
בעל עניין בקרקע	שם: משה אהרוני שם ומספר תאגיד: חברת "בלפור 72 בע"מ" 514343011	סוג: בעלים	חתימה: 19.4.16
עורך התכנית	שם: משה מנו שם ומספר תאגיד: משה מנו	סוג: עורך ראשי	חתימה: מנו מנו אדר יכל מ.ר. 1:9876

