

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

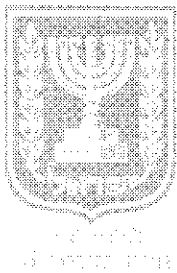


תכנית מס' 502-0272013

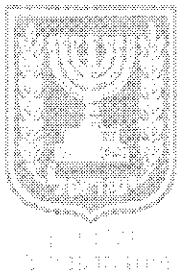
בי/ 648/ מק - בן גוריון 117 בת ים

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 נוס' 502-0272013
התוכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
יוסי בכר
גשר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

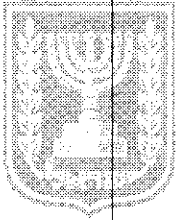


דברי הסבר לתכנית

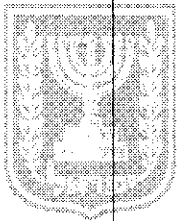
בהתאם למדיניות העירונית לחיזוק שטחים מסחריים על רחוב בן גוריון ולשם הסדרת חריגת בניה בחזית המסחרית בקומת הקרקע מבוקשים בתכנית זו:

1. שינוי קו בנין קדמי מ 1.5 מ' ל 0 מ'.
2. תוספת שטחים בהתאם למותר בתכנית בסמכות ועדה מקומית עבור החנויות בקומת קרקע.

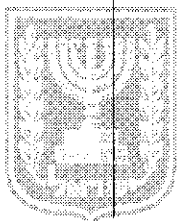
תכנית זו אינה קובעת בעלות או זכות קניינית באשר לזכויות הבנייה המתווספות במסגרתה.



מחלקת תכנון
5.2007.11



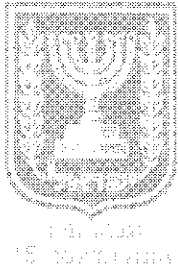
מחלקת תכנון
5.2007.11



מחלקת תכנון
5.2007.11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 ב/ 648/ מק - בן גוריון 117 בת ים

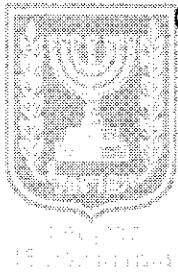
מספר התכנית 502-0272013

1.2 שטח התכנית 0.546 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

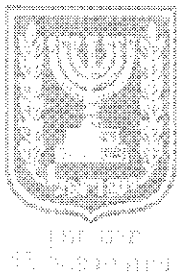


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

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



משרד החינוך
מנהל מחוז תל אביב

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים
 קואורדינאטה X 175470
 קואורדינאטה Y 658046

1.5.2 תיאור מקום אזור חוף הים

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	דרך בן גוריון	117	

שכונה



משרד החינוך
מנהל מחוז תל אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7138	מוסדר	חלק	172	354

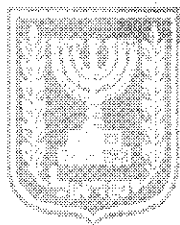
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



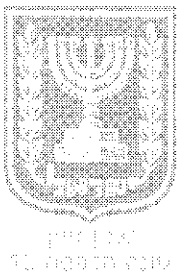
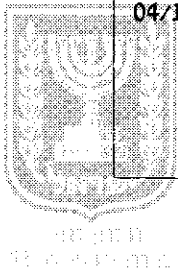
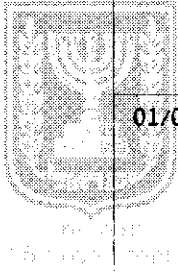
משרד החינוך
מנהל מחוז תל אביב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
בי/339	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	3528		01/03/1988
בי/260	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/260 ממשיכות לחול.	2395		15/12/1977
בי/30 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/30 א ממשיכות לחול.	1772		04/11/1971

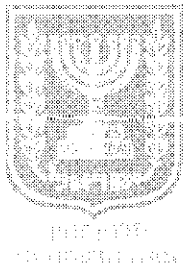


1.7 מסמכי התכנית



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא			איריס יוסיף-אור		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		02/09/2015	איריס יוסיף-אור	10/08/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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			דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	תל אביב- יפו	הרב פרנקל	15	03-6274737	09-7931547	Yossi.aviv @ampm.co. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	תל אביב- יפו	הרב פרנקל	15	03-6274737	09-7931547	Yossi.aviv@ampm.c o.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלון כהן			בת ים	ניצנה (1)	3	03-6585188	03-6585188	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלי קרקע פרטיים אחרים
(1) כתובת: ניצנה 4/3 בת ים.

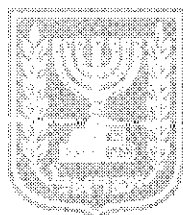
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור	גבעתיים	הצנחנים	6	03-7327077		iris_y_1@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארווה	894	מ.ח. מדידות מסארווה חוסאם	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	Mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון

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

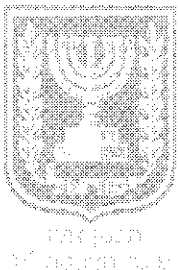
התאמה למדיניות העירונית לחיזוק שטחים מסחריים על רחוב בן גוריון והסדרת חריגת בניה בקומת הקרקע המסחרית במבנה ברחוב בן גוריון 117.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי מ- 1.5 מ' ל "0" מ' בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

2. תוספת בניה עבור שטח החנות בהיקף של 107.4 מ"ר שטח עיקרי בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 16 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

3. הריסת חריגת בניה מעבר לגבול החלקה בשטח של כ- 9.2 מ"ר בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 19 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.546

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
על פי תכנית אחרונה בתוקף בי/339 משנת 88 מותר למגורים 963 מ"ר (חושב ע"פ 30% לקומה 5 X קומות). לא כולל שטח חדרים על הגג..	963			963	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מצב מאושר על פי תכנית בתוקף בי/30 א - מותר למסחר 12% משטח המגרש. מחושב משטח המגרש ההיסטורי 642 מ"ר.	184.42		+107.38	77.04	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 בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

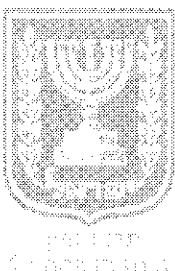
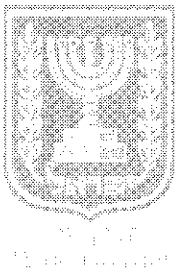
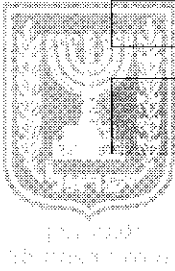
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9.2	1.68
מגורים ג	537	98.32
סה"כ	546.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9.21	1.69

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
98.31	536.9	מגורים
100	546.11	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	שימושים לפי המותר בתכניות חלות.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	קו בנין מערבי לחזית רחוב בן גוריון יהיה 0 מ' במקום 1.5 מ'.
	קו בנין צידי דרומי 0 ללא שינוי .
	קו בנין צידי צפוני 3.5 מ' ללא שינוי .
	קו בנין אחורי 6.5 מ' ללא שינוי .
ב	מסחר
	הגדלת שטחי המסחר בקומת הקרקע בחזית המסחרית כמפורט בסעיף 5 להלן.
	תותר המרת שטחי בניה עיקריים לא מנוצלים לשטחי שרות.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים
	על פי תכניות חלוט.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	על פי תכניות חלות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים	מגורים	1		537	537	(1) 963	(2)	0	(2) 12	1	5 (4)	0	3.5	6.5	0
מגורים	מסחר	1	קומת קרקע	537	537	(5) 184.42	(6) 30.81			1	7	0	3.5	6.5	0

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) 30% משטח חלקה היסטורית לקומה, ללא שינוי בהתאם למאושר ע"פ תכניות חלות.
- (2) ללא שינוי בהתאם למאושר ע"פ תכניות חלות.
- (3) בהתאם למאושר ולבנוי בפועל.
- (4) מעל קומה מסחרית.
- (5) כולל תוספת של 107.4 מ"ר עבור מסחר בקומת קרקע.
- (6) שטחי שירות לקומות הקרקע לחנות בלבד - 40% מסך השטח העיקרי המאושר למסחר - 77.04 מ"ר (בהתאם להחלטת ועדה מקומית בעניין זה מיום 2.7.15 שמספרה 20150002).
- (7) קומת קרקע מסחרית.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לחזית הבניין על ידי הוועדה המקומית.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל הבניה בשטח הדרך.

6.2 היטל השבחה

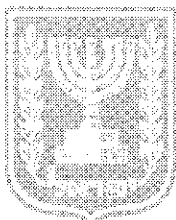
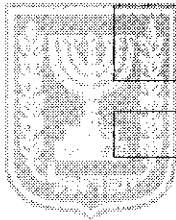
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור תכנית זו.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ 512869439		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ 512869439		
בעל עניין בקרקע	אלון כהן	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
עורך התכנית	איריס יוסיף-אור	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איריס יוסיף-אור חתימה: איריס יוסיף-אור		

תכנון ושימור עירוני
רח' אנילביץ 62 ת"א
050-7808739

