

502-0155630

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0155630

בי/481/מק - תוספת שטח לחנות ברח' ירושלים 40 א'

מחוז תל-אביב  
 מרחב תכנון מקומי בת ים  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
 אישור תכנית מס' 502-0155630  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
 בעם..... לאשר את התכנית  
 מכת סעיף 117 לחוק  
 וקטור  
 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה בנייה קיימת שנבנתה שלא כחוק אך תואמת את מדיניות העירייה להגדלת שטחי מסחר  
ברחובות עירוניים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/481/מק - תוספת שטח לחנות ברח' ירושלים 40 א'
		מספר התכנית	502-0155630
1.2	שטח התכנית		0.486 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (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 176400

קואורדינאטה Y 659270

1.5.2 תיאור מקום מצפון : חלקה 224 - רח' ירושלים.

מדרום : חלקה 124 - בניני מגורים.

ממזרח : חלקה 123 - תחנת דלק.

ממערב : חלקה 117 - בניני מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות : בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב	בת ים
	40א	ירושלים		
		מרכז העיר		שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	118	חלק	מוסדר	7149

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
15/07/1971	2189	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
19/11/1970		1674	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 135 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 135

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/1962		953	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/27/ב. הוראות תכנית בי/27/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/27/ב
03/07/1997	4365	4540	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/377. הוראות תכנית בי/377 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/377

**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				הוגו רוזנפלד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		הוגו רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	01/03/2016	הוגו רוזנפלד	31/10/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/05/2015	הוגו רוזנפלד	31/10/2016		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	סימון נחייסי			בת ים	ירושלים	40	03-6585484	03-6585484	

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סימון נחייסי			בת ים	ירושלים	40	03-6585484	03-6585484	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נחייסי סימון			בת ים	ירושלים	40	03-6585484	03-6585484	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	הוגו רוזנפלד	23866		חולון	שנקר	35	03-5033434	03-5015553	archhugor@b arak.net.il
מודד מוסמך	מודד	שאול חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל	תל אביב- יפו	מזא"ה	3	03-6293213	03-5280103	echudmod@ netvision.net. 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

תוספת זכויות בניה בסך 50 מ"ר בקומת הקרקע לשימושי מסחר ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 50 מ"ר למסחר בקומת הקרקע של מבנה קיים.

שינוי קו בניין צד מערב מ- 3.5 מ' ל- 3.3 מ'.

שינוי קו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 2.15 מ'.

שינוי קו בניין קדמי בקומת הקרקע מ- 5 מ' ל- 4.7 מ'.

שינוי קו בניין קדמי בכל הקומות מלבד קומת הקרקע מ- 5 מ' ל- 3.25 מ'.

שינוי קו בניין צד מזרח מ- 3.5 מ' ל- 3.45 מ'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		12			12	יח"ד
	767			767	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	156		+50	106	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
מגורים ג'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	486	100
סה"כ	486	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	485.4	100
סה"כ	485.4	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b> א. מסחר. ב. מגורים.	<b>4.1.1</b>
<b>הוראות</b> <b>הנחיות מיוחדות</b> לפי תכנית בי/135 מאושרת.	<b>4.1.2</b> א
<b>קווי בנין</b> שינוי קו בניין צד מערב בקומת קרקע מ 3.5 מ' ל- 3.3 מ'. שינוי קו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 2.15 מ'. שינוי קו בניין קדמי בקומת הקרקע מ- 5 מ' ל- 4.7 מ'. שינוי קו בניין קדמי בכל הקומות מלבד קומת קרקע מ- 5 מ' ל- 3.25 מ'. שינוי קו בניין צד מזרח מ- 3.5 מ' ל- 3.45 מ'.	ב

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מתחת לכניסה הקובעת					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות							
מגורים ג'	מגורים	101	486	767.88	120	115.76	12	1	3.45	3.3	2.15	4.7 (2)
מגורים ג'	מסחר	101	486	(3) 156	35	24.9			(1) 1	3.3	2.15	4.7 (2)

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) פירוט קומות: קומת מרתף אחת מתחת לכניסה הקובעת, קומת קרקע מסחר וארבע קומות מגורים מעל לכניסה הקובעת.
- (2) קו בניין קדמי בכל הקומות מלבד קומת קרקע 3.25 מ'.
- (3) מסחר (חזית מסחרית).

	<b>6. הוראות נוספות</b>
<b>חניה</b>	<b>6.1</b>
תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.2</b>
פתרון חניה על פי הנדרש בתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.	
<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.3</b>
עמידה בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.4</b>
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.	
<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
	לר.

## 8. חתימות

<p><b>תאריך:</b> 6.11.16</p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> סימון נחייסי שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 6.11.16</p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> סימון נחייסי שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 6.11.16</p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> נחייסי סימון שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 6.11.16</p> <p><b>חתימה:</b> הוגו רוזנפלד מדרגת 2366</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> הוגו רוזנפלד שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>