

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

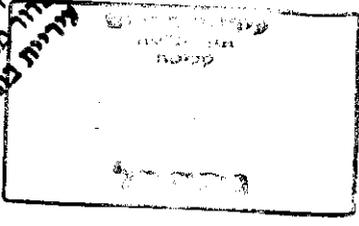
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0300566

בי/2/398/מק - אנה פרנק 29 בת ים - תוספת שטח לגלרית חנויות

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

אסתר לנול  
מנהל מרחב תכנון מקומי  
בירושלים



אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
אישור תכנית מס' 502 0300566  
הועדה המקומית לתכנון ובניה התכנית  
ביום 19.02.17 לאשר את התכנית  
מכח סעיף 17 לחוק  
ויקטור סל  
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

ברתי אנה פרנק 29 קיים מבנה מגורים בן 15 קומות מעל קומת מסחר. התכנית מאפשרת הקמת קומת גלריה למסחר, על מנת למקסם את שטחי המסחר וזאת בהתאם למדיניות העירייה להגדלת שטחי המסחר בעיר.

מונה תדפיסה 21  
תאריך תחילת עבודות

מונה תדפיסה 21  
תאריך תחילת עבודות

מונה תדפיסה 21  
תאריך תחילת עבודות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

בי/2/398/מק - אנה פרנק 29 בת ים- תוספת שטח לגלרית חנויות

מספר התכנית

502-0300566

1.2 שטח התכנית

2.671 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

תוכנית מס' 502-0300566  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

תוכנית מס' 502-0300566  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

תוכנית מס' 502-0300566  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינאטה X 176875

קואורדינאטה Y 657175

1.5.2 תיאור מקום

בניין המשלב מגורים ומסחר. קומת קרקע מסחרית ובניין מגורים בן חמש עשרה קומות עם חדרים על הגג.  
 בצפון - רז' הרב מימון, גובל עם חלקה 249  
 בדרום - גובל עם חלקה 115  
 במזרח - רז' אנה פרנק  
 במערב - רז' הבנים וחלקה 113

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	פרנק אנה	29	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7124	מוסדר	חלק	250	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
15/07/1971		1738	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/2/א. הוראות תכנית ב/2/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/2/א ✓
15/09/1985		3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/328. הוראות תכנית ב/328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/328 ✓
04/08/2002	3492	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/398/מח. הוראות תכנית ב/398/מח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/398/מח ✓
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/403. הוראות תכנית ב/403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/403 ✓
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/430. הוראות תכנית ב/430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/430 ✓
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/430/א. הוראות תכנית ב/430/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/430/א ✓
24/12/2008	1463	5888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/מק/398/א ממשיכות לחול.	שינוי	ב/מק/398/א ✓
06/04/1981		2704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/267. הוראות תכנית ב/267 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/267 ✓
29/06/1961		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/58. הוראות תכנית ב/58 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/58 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/01/2011	2044	6187	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/497. הוראות תכנית בי/מק/497 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/מק/497 ✓

תמונת זמן  
מונה תדפיס 21

תמונת זמן  
מונה תדפיס 21

תמונת זמן  
מונה תדפיס 21

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריבה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה מנו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה מנו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	16/03/2016	משה מנו	16/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		24/06/2015	משה מנו	24/06/2015		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
	אחר	נורית גואטה			בת ים	הרב מימון	29	03-5518292	03-5539692	V5005@walla.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורית גואטה			בת ים	הרב מימון	29	03-5518292	03-5539692	V5005@walla.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סמדר בן דרור			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	נורית גואטה			בת ים	הרב מימון	29	03-5518292	03-5539692	V5005@walla.co.il
בעלים	אליהו דוד			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	מיכאל דינקין			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	רוברט טולמסוב			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	משה כהן			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	עובד כהן			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	איסאק פפסימדוב			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	בלה קורנפלד			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	מירב קיקו			בת ים	פרנק אנה	29			
בעלים	עוז שבירו			בת ים	פרנק אנה	29			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים נוספים

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		yurib.arch@g mail.com
מודד	מודד	חוסאם מוסארה	894		טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	

תוכן זמין  
מונה הדפסה 21

תוכן זמין  
מונה הדפסה 21

## 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-350 מ"ר עיקרי לטובת מסחר.
2. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
3. לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתוכניות החלות במקום, למעט המצוין במפורש הוראות תוכנית זו.
4. התוכנית אינה קובעת בעלויות על השטחים שנוספים במסגרתה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.671	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	60	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,400	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	500	+350

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 ד'	140
שטח פרטי פתוח	680, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	680
חזית מסחרית	מגורים ד'	140

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,288	48.22
שטח פרטי פתוח	1,383	51.78
סה"כ	2,671	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,280.26	48.06
שטח פרטי פתוח	1,383.87	51.94
סה"כ	2,664.14	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ד'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> קומת קרקע וגלריה - מסחר קומות 1-14 - מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b> גובה הגלריה לא יפחת מ- 2.20 מטר. גובה הגלריה לשימוש עיקרי לא יפחת מ- 2.50 מטר.
4.2	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> גינון וביתוח חניה
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> 2 קומות מרתף לחניה.
ב	<b>פיתוח סביבתי</b> פיתוח השטח ותחזוקתו באחריות מגיש התוכנית.
ג	<b>זיקת הנאה</b> תינתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל שתרשם בלשכה לרישום מקרקעין.
ד	<b>זכויות בניה מאושרות</b> לא תותר כל בניה. רחבת כיבוי אש על פני הקרקע עם גישה מרחי' הבנים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת (2) 2	מעל הכניסה הקובעת (1) 14				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
						57	60	30			2500	5400	2671	מגורים ד'	מגורים ד'
6 (6)	(5)	19 (4)	0 (3)			6.5					207	850	2671	מסחר	מגורים ד'

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) מעל קומת קרקע.
- (2) קומות חניה.
- (3) קו בניין צפוני.
- (4) קו בניין דרומי.
- (5) קו בניין מערבי - כפי שמפורט בתשריט.
- (6) קו בניין מזרחי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
1.	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

**7.2 מימוש התכנית**

יש לממש את הזכויות הניתנות בתוכנית תוך 10 שנים מאישור התכנית ולאחריהן הזכויות יתכלו.

תכנית זמן  
מונה

תכנית זמן  
מונה