

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0414052

בי/753 / מק - בן גוריון 127

תל-אביב

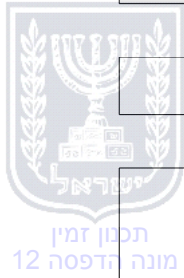
מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	בי/753/מק - בן גוריון 127	

מספר התכנית	502-0414052
-------------	-------------

שטח התכנית	0.516 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 16, 62א (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	175486
	קואורדינאטה Y	657953

1.5.2 תיאור מקום	גבולות:
	מצפון חלקה 176 בגוש 7138
	ממערב דרך בן גוריון
	מדרום חלקה 323 בגוש 7138
	ממזרח רחוב הלי"א חלקה 335

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	דרך בן גוריון	127	

שכונה חוף הים בת ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7138	מוסדר	חלק	177	

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
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13
23/07/2017	7975	7551	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0413625 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0413625
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
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	שינוי	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
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430
28/06/2016	8267	7294	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/577. הוראות תכנית בי/577 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/577
21/07/2016	8824	7306	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0358069
15/12/1977		2395	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/260 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/260

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/12/2017	איריס יוסיף-אור	26/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה 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
פרטי			דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	תל אביב- יפו	הרב פרנקל	15	03-6274737	09-7931547	Yossi.aviv@ampm.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר חסון			בת ים	דרך בן גוריון	127	09-7931537	09-7931547	
בעלים		יוחנן חסון			בת ים	דרך בן גוריון	127	09-7931537	09-7931547	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלי קרקע פרטיים אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		irisy_1@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארווה	894	מ.ח. מדידות מסארווה חוסאם	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	Mhmed10@g mail.com

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 127.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין קדמי מ- 1.5 מ' ל 10" מ' בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- תוספת בנייה עבור שטח החנויות בהיקף של 103.2 מ"ר שטח עיקרי/כולל בהתאם לסעיף 62א(א) ס"ק 16 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	500	יעוד מגורים ג 1
100	500	סה"כ

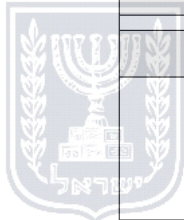
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	515.94	מגורים
100	515.94	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, בתי מלון (פנסיונים), כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע לשימושים של בתי קפה, מסעדות, חנויות מסוגים שונים ושטחים לשרות שימושים אלו כגון אחסנה.	
הוראות	4.1.2
א קווי בנין	
קו בנין מערבי לחזית רחוב בן גוריון יהיה 0 מ' במקום 1.5 מ' ובתנאי שרוחב המדרכה לא יפחת מ 3 מ'.	
ב מסחר	
תותר המרת חלק משטחי הבניה העיקריים שיתווספו לשטחי שרות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כלי
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
0	6.5	3	0	5 (3)	9			894 (1)	516		1	מגורים	מגורים		
0	6.5	3	0	6 (6)			28.6 (5)	174.72 (4)	516	קומת קרקע	1	מסחר	מגורים		
0	6.5	3	0	5 (3)	9			1068.72 (2)	516	סה"כ	1		מגורים		

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:

בתוך סך השטחים המותרים על פי טבלה זו במגרש, הכוללים את התוספת המבוקשת של 20% משטח המגרש נטו (516 מ"ר) לפי סעיף 62א(א) ס"ק 16 לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, יכללו שטחים שניתנו כהקלה בהיתרי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 30% לקומה משטח החלקה ההיסטורית ללא שינוי בהתאם למאושר על פי תכניות חלות.
- (2) ללא שינוי בהתאם למאושר על פי תכניות חלות.
- (3) מעל קומת קרקע מסחרית.
- (4) כולל תוספת של 103.2 מ"ר עבור מסחר בקומת הקרקע.
- (5) שטחי השרות לקומת הקרקע לחנויות בלבד - 40% מסך השטח העיקרי המאושר למסחר 71.52 מ"ר. (בהתאם להחלטת ועדה מקומית (מליאה) בעניין זה מיום 2.7.15 שמשפרה 2015002).
- (6) קומת קרקע מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12