

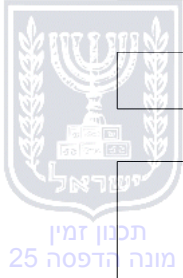
הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0433599

בי/752/מק שינוי קו בנין העמל 15

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במקום קיימת חריגה בניה, המשמשת כמקום ישיבה, שאינה תואמת את התב"ע המאושרת. תכנית זו מסדירה את המצב הקיים כיום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/752/מק שינוי קו בנין העמל 15

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0433599

7.509 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	176150
קואורדינאטה Y	657150

1.5.2 תיאור מקום

גוש וחלקה מוסדרים, החלקה נמצאת באזור התעשייה של בת ים, מתוחם על ידי 3 רחובות(העמל, אורט ישראל ורחוב חדש על פי תבע.

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
	15	העמל	בת ים

שכונה אזור התעשייה של בת ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק	204	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
120,118	בי/400

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/12/2016	1535	7401	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0222596. הוראות תכנית 502-0222596 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0222596
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/ 400 / 1
17/07/2001	3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 2
13/03/2007	1973	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 4
26/01/2011	2217	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 400 .5 הוראות תכנית בי/ 400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 400 / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכס פריאון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכס פריאון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 44 15/09/2019	אלכס פריאון	01/05/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 25 06/11/2018	אלכס פריאון	06/11/2018	1	1: 500	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	עזרא דוש		ב.ה דוש עסקים בע"מ	בת ים	שד העצמאות	10	03-6583311	03-6583273	sofidosh@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזרא דוש		ב.ה דוש עסקים בע"מ	בת ים	שד העצמאות	10	03-6583311	03-6583273	sofidosh@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ב.ת.ר בניני תעשייה ומלאכה ראשון לציון בע"מ	בת ים	שד העצמאות	64	03-6583311	03-6583273	bublil@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	אלכס פריאון	8791	א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	הרצליה	בן גוריון (1)	33	03-5492829	03-5493657	office@prion-arc.com
מודד	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	ברעם	1	09-7493048		y-shilo@bezeqint.net

(1) כתובת : בית אלבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הסדרת חריגת בניה קיימת ביחס לתכנית המאושרת וסגירה בשטח של 166 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קו בניין קדמי מ-5מ' ל 1.5מ'. קו הבניין יהיה זמני, עד לאישור תכנית בי/600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

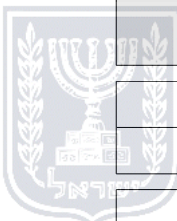
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מסחר ותעסוקה		901
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	901
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
עסקים ובידור	7,501	100
סה"כ	7,501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	7,509.73	100
סה"כ	7,509.73	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 11.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 11
ב	הוראות בינוי כפורט בתב"ע בי/400 סעיף 24.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	התנאים למתן היתר בניה לפי סעיף 12.5 על פי תכניות בי/400 ועל כל תיקוניה. הוראות בינוי: כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 24.
6.2	איכות הסביבה
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 23
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	קו בניין- קו הבניין המוצע יהיה זמני עד פרסום אישור ברשומות של בי/600.
6.4	הריסות ופינויים
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 25
6.5	חניה
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 26
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגין תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה") ומיכשול דקיק, הגבלות בניה במתחמי רעש מטוסים (להלן: "מר"מ") מר"מ 1 והגבלות בניה למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון. (להלן: "התמ"א"). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה, תרנים, אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה הינו כמפורט בהוראות תמא/4/2 ואין לחרוג ממנו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית