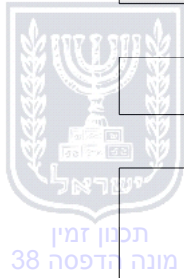


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0379883

בי/410/6/מק - ניווד זכויות ממגרש 11 למגרש 9



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

במסגרת תכנית בי/מק/1/410 פוצלו זכויות הבניה של חברת "חלקה 11 בגוש 5027 בע"מ" לשני מגרשים. החברה יזמה את התכנית על מנת לאחד את זכויותיהם במגרש אחד וכן להוסיף יחידות דיור וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/6/410/מק - ניוד זכויות ממגרש 11 למגרש 9

ומספר התכנית

502-0379883

מספר התכנית

16.308 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| מרחב תכנון מקומי | בת ים |
|------------------|--------|
| קואורדינאטה X | 175733 |
| קואורדינאטה Y | 656376 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5027 | מוסדר | חלק | 74, 123, 130 | 75, 131 |

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 תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| בי/מק/410/1 | 716, 11, 9 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 20/03/2008 | 2430 | 5787 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 410 ממשיכות לחול. | שינוי | בי/ 410 |
| 09/06/2014 | 5990 | 6815 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 410 ממשיכות לחול. | שינוי | בי/ מק/ 410 / 1 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | קיקה ברא"ז | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | קיקה ברא"ז | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 12/03/2017 | רונית טורק | 09/03/2017 | 44 | 1: 1 | מנחה | בדיקת הצללה |
| לא | | 14/06/2018 | קיקה ברא"ז | 14/06/2018 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | | 19/06/2017 | קיקה ברא"ז | 18/06/2017 | 1 | 1: 1 | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 04/06/2018 | דן טרשנסקי | 04/06/2018 | 9 | 1: 1 | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | | 14/06/2018 | קיקה ברא"ז | 14/06/2018 | | 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 | | | חברת חלקה 11 בגוש 5027 בע"מ יפו | תל אביב- | הנביאים | 34 | | | Shimon.kikayon@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---------------------------------------|----------|---------|-----|-------|-----|--------------------------|
| פרטי | | | חברת חלקה 11 בגוש 5027 בע"מ יפו | תל אביב- | הנביאים | 34 | | | Shimon.kikayon@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|---------------------------------------|----------|---------|-----|-------|-----|--------------------------|
| בעלים | | | | חברת חלקה 11 בגוש 5027 בע"מ יפו | תל אביב- | הנביאים | 34 | | | Shimon.kikayon@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------------|---------------|--|----------------------|-------------|------|-------------|-------------|-----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | קיקה ברא"ז | 36471 | קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | תל אביב- יפו | לינקולן | 20 | 03-6254422 | 03-6254421 | office@kikabraz.co.il |
| | יועץ סביבתי | רונית טורק | 55958680 | רונית טורק- איכות סביבה ותכנון סביבתי | בנימינה- גבעת עדה | (1) | 3 | 077-5288085 | 077-5288085 | turkronit@gmail.com |
| | שמאי | דן טרשנסקי | 379 | קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין | תל אביב- יפו | נמל תל אביב | 36 א | 03-6961250 | 03-6961259 | office@ktap.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | אריק נתן שלסינגר | 1234 | שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע | ראשון לציון | חומה | 12 | 03-9523332 | | natan@dnts.co.il |

(1) כתובת : גבעת עדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

העברת 19 יח"ד וזכויות בניה ממגרש 11 למגרש 9, הוספת זכויות בניה, קומות ויח"ד במגרשים 9 ו-11.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה במגרשים 9 ו-11, 20% מהשטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה ממגרש 11 למגרש 9 לפי סעיף 62א(א)6 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
3. הוספת קומות במגרשים 9 ו-11 לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
4. הוספת יחידות דיור במגרשים 9 ו-11 בהתאם לסעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
5. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית, לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------|---------|
| דרך מאושרת | 716 |
| מגורים ג' | 11A, 9 |
| שטח פרטי פתוח | 11B |



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------|-----------|----------------|
| הנחיות מיוחדות | מגורים ג' | 9 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 588 | 3.61 |
| מגורים ג'/2 | 15,422 | 94.60 |
| שפ"פ | 293 | 1.80 |

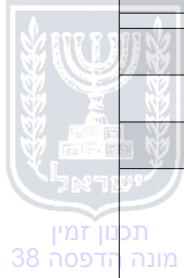
| מצב מאושר | | |
|------------------|--------|------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 16,303 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|-----------------|-----------|---------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 3.61 | 588.51 | דרך מאושרת |
| 94.59 | 15,426.7 | מגורים ג' |
| 1.80 | 293.27 | שטח פרטי פתוח |
| 100 | 16,308.48 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | שימושים בהתאם לתכנית מאושרת. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. בתא שטח 9 יוקמו 3 מגדלי מגורים בני 25 קומות ובניהם מבני חיבור בני 3.5 קומות. גובה המגדלים יהיה עד +82.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. בתא שטח 11 יוקמו 2 מגדלי מגורים בני 20 קומות ובניהם מבנה חיבור בני 3.5 קומות. גובה המגדלים יהיה עד +72.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. גובה המגדלים כולל מעקה גג ומתקנים טכניים על הגג אשר יוסתרו כקירות בנויים בגובה מתאים.</p> <p>4. תמהיל הדירות בתכנית יהיה בהתאם לסעיף 151 (ב 3) (1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בתא שטח 9 לפחות 34 יח"ד יהיו בשטח שאינו עולה על 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) ולפחות 34 יח"ד יהיו בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).</p> |
| ב | הנחיות מיוחדות |
| | <p>1. מתוך השטח המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות", ישמר שטח של כ- 1.5 דונם בו לא תותר בניה עילית ו/או תת קרקעית.</p> <p>2. מיקומו המדוייק של השטח יסומן במסגרת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני באישור ועדה מקומית כתנאי להוצאת היתר בניה עפ"י סעיף 6.1 ג. 1 לתכנית בי/מק/410/1.</p> |
| 4.2 | שטח פרטי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | הוראות ושימושים בהתאם לתכנית מאושרת. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | הוראות ושימושים בהתאם לתכנית מאושרת. |
| 4.3.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|------------|-------------|------------|----------------------|--|-----------|--------------------|----------|-------------------------------|--------------------|-------------------|-----------|
| | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת שרות | | | |
| | | | | | | | עיקרי | שרות | | שרות | גודל מגרש כללי | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 82 | 293 | 27617 | (1) 9085 | 29979 | 10830 | 9 | מגורים ג' |
| | | | | | | | (7) | (7) | (7) | (7) | (2) 25 | 72 |

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) לשטחי השירות מעל הקרקע יתווסף השטח למרחב מוגן דירתי כחוק.
- (2) 25 קומות הכוללות: ק.קרקע + 24 קומות.
- (3) עפ"י התשריט.
- (4) עפ"י התשריט.
- (5) כולל שטח 11B ביעוד שפי"פ.
- (6) 20 קומות הכוללות: ק.קרקע + 19 קומות.
- (7) עפ"י תכנית מאושרת בי/מק/410/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר יהא אישור מסמך בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בועדה המקומית כפי שמפורט בתכנית בי/מק/410/1. מסמך זה יכלול בנוסף גם נספח רוחות ובחינה נוספת של הצללות הפרויקט על מבנה הציבור המאושר במגרש 78 בתכנית בי/מק/410/1.
2. מסמך הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני יכלול שטח של כ-1.5 דונם מתוך השטח המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות", בו לא תותר בניה עילית ו/או תת קרקעית והוא ישמש בתב"ע העתידית לחילופי שטחים.
3. כל התנאים להיתר ואיכלוס מתוקף תכנית בי/מק/410/1 ימשיכו לחול.

6.2

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 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.
2. תחום התכנית נמצא במתחם מ"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבניה.
3. מעבר לכך, אישורים מהגורמים הרלוונטים יתקבלו בהתאם למפורט בתכנית המאושרת בי/מק/410/1.

6.3

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 1 בינואר 2020 או יום פקיעת הוראת השעה בסעיף 151 (ב) (3) (1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 המאוחר ביניהם.