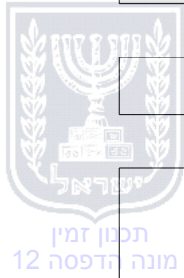


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0518068

בי/450 /14/מק - תוספת זכויות בניה למגרש 113



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

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

במגרש זה אושרה תכנית מס' 502-0327619, בי/450/10/מק, אשר כללה שני מגרשים למגורים 113 ו-112 מתוך התכנית הכללית בי/450/4.

תכנית בי/450/10/מק שינתה חלוקת שטחי בניה באמצעות העברת יח"ד קטנות ממגרש 113 למגרש 112, וכך הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים. בנוסף הגדילה סך השטחים לבניה במגרש 112 בלבד. במגרש 113 קיים מגדל מגורים אשר נבנה בהתאם להיתר בניה ומכיל את מלוא הזכויות טרם העברתן למגרש 112. בכדי למנוע מימוש כפול של הזכויות בשני המגרשים נאטמו חללים בנויים במגרש 113 עד לאישורה של תכנית בי/450/10/מק.

תכנית זו מציעה הגדלת זכויות הבניה במגרש 113 אשר תאפשר מימוש הבנייה הקיימת במלואה. התכנית משתלבת במערכת הבינוי העירוני הקיים, והמתוכנן באזור, ומממשת קידום הבניה למגורים בעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/450 /14/מק - תוספת זכויות בניה למגרש 113

מספר התכנית 502-0518068

1.2 שטח התכנית 3.416 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 62א (א) (16) (א) (1)

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 | 175647 |
| קואורדינאטה Y | 656951 |

1.5.2 תיאור מקום**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 | יוחנן הסנדלר | 8 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7121 | מוסדר | חלק | 31 | |

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34/ב/4 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/4/2 |
| 15/04/2010 | 2592 | 6077 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/5 |
| 15/07/1971 | 2189 | 1738 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2/א ממשיכות לחול. | שינוי | בי/2/א |
| 01/03/2001 | 1850 | 4967 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403 ממשיכות לחול. | שינוי | בי/403 |
| 16/11/2003 | 339 | 5237 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403/1 ממשיכות לחול. | שינוי | 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 |
| 28/10/2010 | 821 | 6153 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/450/1 ממשיכות לחול. | שינוי | בי/מק/450/1 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| בי/מק/ 497 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/497. הוראות תכנית בי/מק/497 תחולנה על תכנית זו. | 6187 | 2044 | 13/01/2011 |
| בי/מק/ 450 / 3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/450 ממשיכות לחול. | 6238 | 4252 | 19/05/2011 |
| בי/ 430 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430/ב. הוראות תכנית בי/430/ב תחולנה על תכנית זו. | 6233 | 4071 | 08/05/2011 |
| בי/ 450 / 4 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/450/4 ממשיכות לחול. | 6851 | 7240 | 03/08/2014 |
| 502-0320358 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0320358 בי/מק/7/450 הוראות תכנית 502-0320358 בי/מק/7/450 תחולנה על תכנית זו. | 7232 | 4531 | 21/03/2016 |
| 502-0327619 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0327619 בי/מק/10/450 ממשיכות לחול. | 7722 | 6004 | 07/03/2018 |



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 | | | יוסי סיון | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יוסי סיון | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11/10/2018 | יוסי סיון | 21/06/2017 | 1 | 1: 500 | 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 |
|----------------|------|----|---------------|------------------------------|-----------------|------------------|-----|------------|------------|-----------------|
| | פרטי | | | קרן פייר 2- שותפות מוגבלת | תל אביב- יפו | שד' שאול המלך | 8 | 03-6938234 | 03-6938235 | ido@faire.co.il |

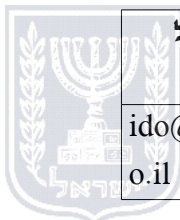
1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-------------------------------|-----------------|------------------|-----|------------|------------|-----------------|
| פרטי | | | קרן פייר 2 - שותפות מוגבלת | תל אביב- יפו | שד' שאול המלך | 8 | 03-6938234 | 03-6938235 | ido@faire.co.il |

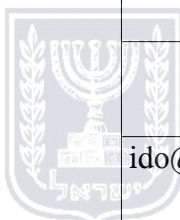
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|-------------------------------|-----------------|------------------|-----|------------|------------|-----------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות הפיתוח | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632000 | 03-7632210 | |
| חוכר | | | | קרן פייר 2 - שותפות מוגבלת | תל אביב- יפו | שד' שאול המלך | 8 | 03-6938234 | 03-6938235 | ido@faire.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|---|---------|---------------|-----|------------|-----|-----------------------------|
| | עורך ראשי | יוסי סיון | | יסקי מור סיון שותפות מוגבלת | בני ברק | בן גוריון דוד | | 03-6158000 | | Info@m-y- s.com |
| | מודד | מחמוד מצארוה | 680 | מצארוה את גרינפלד מהנדסים ומודדים מוסמכים | טייבה | (1) | | 09-7889955 | | grinfeldmd@ barak.net.il |

(1) כתובת: טייבה משולש 9/47 ת.ד. 4004.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון 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

תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של עד 500 מ"ר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 113 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ד' | 3,416 | 100 |
| סה"כ | 3,416 | 100 |

מצב מוצע

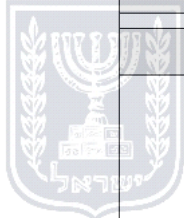
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 3,415.76 | 100 |
| סה"כ | 3,415.76 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. קומות מרתף תנועה וחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות וכל שימוש נוסף לפי תכנית בי/ 403 מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>ב. קומות כניסה מבואת כניסה, שטחי שרות, שטחי רווחה לשירות הדיירים, מתקנים טכניים, מדרגות ומעברים, מעליות.</p> <p>ג. קומות מגורים דירות מגורים, מחסנים לדיירים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד. ניתן להשתמש בחללים שנוצרים כתוצאה מהקונסטרוקציה כמחסנים קומתיים משותפים בבעלות משותפת.</p> <p>ד. בניה על הגג מגורים ע"פ תכנית עירונית מאושרת בי/ 430 על תיקוניה, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות מעלית, מאגר מים).</p> <p>על גג קומה זו תותר הצבה באופן נסתר של מתקנים להפקת חשמל מהשמש בכפוף לתמ"א 10 על תיקוניה, קולטי שמש ומתקנים טכניים. על פי הצורך תידרש הוכחה שאינם מיפגע לסביבתם.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי |
| | <p>1. בכל תא השטח תותר הקמת שני מבנים לכל היותר או מבנה אחד בעל כניסה אחת או שתי כניסות.</p> <p>2. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.</p> |
| ב | חניה |
| | תת קרקעית בלבד. |
| ג | קווי בנין |
| | כמסומן בתשריט. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-----------|-------------------------|-------------------|-------------------|------|--------------------|---------|------|--------------------|------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | | | | עיקרי | שרות |
| (4) | (3) | (3) | (3) | 4 | 38 (2) | 162 | 149 | 34226 | 10999 | | 7041 | 16186 (1) | 3416 | 113 | 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) 15,686 מ"ר שטחי הבניה העיקריים כוללים 1,776 מ"ר למרפסות מכח תכנית מס' 502-0327619 בי/450/10/מק (למרפסות בלבד ולא ניתן יהיה לצרפם לשטחים העיקריים למגורים), ובתוספת שטח עיקרי של 500 מ"ר..
- (2) מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה ואינו כולל קומת גג, מתקנים טכניים וכדומה. גובה המבנים המצוין הוא מעל מפלס הכניסה.
- (3) כמסומן בתשריט מכח תכנית מס' 502-0327619 בי/450/10/מק.
- (4) כמסומן בתשריט מכח תכנית מס' 502-0327619 בי/450/10/מק. קו הבנין הקדמי פונה לרח' יוחנן הסנדלר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

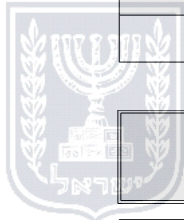
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית. אם תוך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקפה של תכנית זו בחמש שנים נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12