

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0570358

בי/450/13/מק - תוספת שטח למסחר במגרש 752 מתכנית בי/450/4



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

התכנית מוסיפה 500 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה בקומת גלריה בקומת הקרקע המסחרית, על מנת למקסם את שימושי המסחר בחזית על רחוב הקוממיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

בי/450/13/מק - תוספת שטח למסחר במגרש 752 מתכנית בי/450/4	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
502-0570358	מספר התכנית	
3.331 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16) (א) (1)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175708
קואורדינאטה Y	657112

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

### 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
7121	מוסדר	חלק	58	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2/4. הוראות תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
19/08/2015	8176	7097	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0216473. הוראות תכנית 502-0216473 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0216473
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	שינוי	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
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
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 430 / ב
30/06/1999	4320	4776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 450 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 450
03/08/2014	7240	6851	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 450 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 450 / 4



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 538	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 538. הוראות תכנית בי/ 538 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046	04/11/2013
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יפתח יששכרוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יפתח יששכרוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	10: 55 20/05/2020	יעקב מרגלית	23/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		08: 55 06/11/2019	יפתח יששכרוב	29/10/2019	1	1: 250	מנחה	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית 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
ועדה מקומית	ועדה מקומית		בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות עיריית בת ים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפתח יששכרוב		סטיו אדריכלים	רמת גן	תובל	15	03-6134006		iftach@stavar c.co.il
	מודד	מוסה גזאווי	1269		קלנסווה	רח 1	15	073-7368893	09-8788293	mzg@013.net
אינג'ניר	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		גני תקווה	רבאון שלמה			03-5340061	dmarga@net vision.net.il





**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מס' - בי/450/4

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 של 500 מ"ר למסחר מעבר למפורט בתכנית הראשית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת של 500 מ"ר לפי ס. 62 א (א) 16 א 1 לקומת הגלריה המאושרת בתכנית הראשית בקומת הקרקע המסחרית.

ב. הסדרת פתרונות החנייה הנדרשים עבור תוספת זו.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	3,331	100
סה"כ	3,331	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	3,329.35	100
סה"כ	3,329.35	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים בהתאם לכתוב בתכנית הראשית בי/450/4
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. שינוי לתכנית הראשית : תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 100% משטח הקומה למסחר. תכנון זמין מונה הדפסה 14 שטחי הגלריה יחושבו מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בתכנית עבור מסחר. 2. יתר הוראות הבינוי בהתאם לכתוב בתכנית הראשית.
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין בהתאם לכתוב בתכנית הראשית.
<b>ג</b>	<b>חניה</b> נספח התנועה של תכנית זו מחליף את נספח התנועה של התכנית הראשית ונותר כמסמך מנחה. יתר הוראות החניה בהתאם לכתוב בתכנית הראשית.
<b>ד</b>	<b>מרתפים</b> הוראות המרתפים בהתאם לכתוב בתכנית הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
5 (5)	10 (4)	0 (3)	5 (2)		1							1000 (1)		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	10	0	5		3							2000 (6)			תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	10	8	13		32							16152 (7)			מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
				4 (9)	36 (8)	149	148	60	1171	38761	11319	8290	19152	3329	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין צידיים אפס נועדו לאפשר בניו רציף בחזיתות תאי השטח ואינם לכל עומק תאי השטח. רוחבו של תחום קו בניין אפס לשיקול דעת מהנדס העיר על-פי הבינוי שיוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 500 מ"ר שטח מסחר בקומת גלריה לעומת התכנית הראשית..
- (2) קו בניין (צפון מערב, לכיוון תא 761 בתכנית הראשית) 0 מ' לקולונדה 5 מ' למסחר..
- (3) קו בניין (דרום מזרח, לכיוון תא 763 בתכנית הראשית). 0 מ' לקולונדה ולמסחר..
- (4) קו בניין (דרום מערב, לכיוון תא 459 בתכנית הראשית).
- (5) קו בניין צפון מזרח(לכיוון רחוב הקוממיות) 0 מ' לקולונדה ולמסחר..
- (6) מסך כל השטחים העיקריים בתא שטח זה, בצירוף תאי שטח 750, 751, 753, 760, 761 ו-763 מהתכנית הראשית יוקצו 15% לטובת מלונאות..

(7) כולל שטחים עיקריים עבור מרפסות למגורים בהיקף של 14 מ"ר לכל יחיד, ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ-10 מ"ר עבור כל יחיד. שטחים אלה הינם עבור מרפסות בלבד ולא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל-14 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן יבנו. ניתן יהיה להוסיף 200 מ"ר שטח עיקרי אשר ישמשו שטחים משותפים של בעלי יחידות המגורים, עבור מועדון דיירים ולטובת רווחת הדיירים, בקומה שבין קומות התעסוקה והמגורים..

(8) מס. הקומות אינו כולל קומת גג, מתקנים טכניים וכיו"ב.

(9) ניתן להגדיל את מס. הקומות מתחת לקרקע באישור הועדה המקומית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

התנאים למתן היתר בניה, התנאים למתן היתר אכלוס, וכל ההוראות הנוגעות לבינוי, תשתיות, איכות הסביבה, גובה המבנים ו/או בטיחות טיסה, והיטל ההשבחה יהיו בהתאם לכתוב בסעיף 6 בתכנית הראשית בי/450/4.

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

#### 7.2 מימוש התכנית

אם תוך חמש שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים נוספות בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14