

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0379925

בי/726/מק - הגליל 5



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

הבניין ממוקם ברחוב הגליל 5 בשכונת עמידר בעיר ומשמש למגורים, בו קיימות 4 יחידות דיור בשתי קומות מגורים. התכנית מבקשת להוסיף שטחים למקרקעין לצורך הכשרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/726/מק - הגליל 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0379925

שטח התכנית 0.575 דונם

1.2

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), 62א (א) (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	176950
קואורדינאטה Y	659400

1.5.2 תיאור מקום

המגרש גובל מצפון לחלקה 242, מדרום לשצ"פ 328, ממזרח לחלקה 245 וממערב לרחוב הגליל.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	הגליל	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7152	מוסדר	חלק	243	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/399. הוראות תכנית בי/399 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/339
01/03/1988		3530	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/340. הוראות תכנית בי/340 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/340
01/09/1998	4869	4674	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/3/364 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/3/364
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
25/07/1957		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/50. הוראות תכנית בי/50 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/50



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה מנו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה מנו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 26 11/02/2020	משה מנו	21/11/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 15 20/06/2019	משה מנו	20/06/2019	1	1: 250	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	אבי מימון			בת ים	הגליל	5	052-6863478		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי מימון			בת ים	הגליל	5	052-6863478		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות קק"ל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה מנו		משה מנו	ראשון לציון	לוי משה		03-9412342		yurib.arch@g mail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		פרטי	אל מותנבי	22	04-8524038		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 של 20% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התכנון והבניה לצורך הכשרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי בהיקף של 115 מ"ר על פי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התכנון והבניה, ככל שניתנו הקלות כמותיות בהיתר יש להורידם משטח זה.
2. שינוי קו בניין צפון מערבי לרח' הגליל מ 5 מ' ל 3 מ'. לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה.
3. לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתוכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תוכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		20
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	20
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	575	100
סה"כ	575	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	576.46	100
סה"כ	576.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>עפ"י תוכנית בי/2א.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי דירות. 2. בתים טוריים. 3. בתים דו משפחתיים. 4. ביתנים. 5. בתים בודדים. 6. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באות בניין. 7. גן ילדים. 8. מלאכות בית המעסיקות משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש ולכל הפרעה אחרת, כגון" ריח רע, לכלוך וכד'. בתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכח. 9. מוסך לשתי מכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבניין. 10. בניין ציבורי. 11. בניין להתקהלות ציבורית - באישור הוועדה המחוזית. 12. נספחים (בנייני עזר).
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין על פי המצויין בתשריט. 2. חומרי הגמר לתוספת המבוקשת יהיה כדוגמת הקומות הקיימות. 3. לא יכול כל שינוי אחר ביחס לתכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
					ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
קדמי				66					575	מגורים א'
3		11	4					56.4 (2)	698.6 (1)	
אחורי										
(3)										
ציד-י-שמאלי										
(3)										
ציד-י-ימני										
(3)										
מעל הכניסה הקובעת	2									

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לסעיף 62א(א)(16)א1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יש להפחית משטח זה את סך השטחים שניתנו בעבר כהקלה בהיתר. במקרה שתבטלנה תוספת השטחים מכוח ההקלות שניתנו כאמור, לא יהא צורך להפחית את השטחים..
- (2) 12 מ"ר ממ"ד ליחידה+2.10 מ"ר חלק יחסי של מדרגות ליחידה.
- (3) כמסומן בתשריט, עפ"י תב"ע מאושרת בי/364/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

1. חיפוי התוספת המבוקשת יהיה בחומרים עמידים כדוגמת המבנה הקיים..

6.2 חניה

החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

-יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים, במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות בשלב הגשת תכנית מפורטת ובכפוף להחלטת הוועדה .

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) עמידה בתקנות התכנון והבניה לרבות בנושא בטיחות אש..
- 2) מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנה, תואם להנחיות המרחביות, יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. חומרי הגמר יצוינו בבירור על גבי החזיתות בבקשה להיתר.
- 3) תנאי להיתר יהיה הסדרת חריגות בניה, אם קיימות בתחום המגרש.
- 4) אישור תנועה וחניה(על פי סעיף 6.2).

6.5 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

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

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים נוספות בלבד.