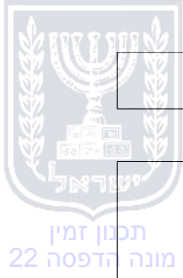


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0713024

בי/ 529 / 1 / מק- מצדה - איחוד וחלוקה



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה כהשלמה לתכנית הראשית בי/ 529 - 502-0143628 שבתוקף המתחם ממוקם בין רחוב מצדה לרחוב רזיאל דויד בחלקה המזרחי של בת ים. המתחם בשטח של כ- 4.8 דונם והוא כולל בניה ישנה של 2 מבנים טוריים בני 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים. בשטח המתחם קיימות כיום 64 יח"ד, במצב ירוד ורווחת דיור נמוכה. מטרת תכנית זו הנה קיום הדרישה המופיעה בתכנית מאושרת מס' 502-0143628 (פינוי בינוי מצדה - בת ים בי/ 529) להכנת תכנית איחוד וחלוקה וזאת באמצעות:

1. הוראות ומסמכים לנושא האיחוד והחלוקה.
2. שינויים בבינוי שמטרתם להקל על מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/ 529 /1 /מק- מצדה - איחוד וחלוקה

מספר התכנית 502-0713024

1.2 שטח התכנית 4.820 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (16), 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (4)

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	177247
קואורדינאטה Y	657898

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות אלי כהן, מצדה ורזיאל.

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	מצדה	2	
בת ים	מצדה	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	מוסדר	חלק	68-69	139

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
502-0143628	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0143628. הוראות תכנית 502-0143628 תחולנה על תכנית זו.	7982	2499		06/11/2018
בי/2 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	1738	2189		15/07/1971
בי/369	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/369 ממשיכות לחול.	4510	2922		10/04/1997
בי/430	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 ממשיכות לחול.	4947	1043		31/12/2000
בי/430 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 א ממשיכות לחול.	5490	1590		05/02/2006
בי/430 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 ב ממשיכות לחול.	6233	4071		08/05/2011
בי/101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/101 ממשיכות לחול.	1840			20/07/1972
בי/377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/377 ממשיכות לחול.	4540	4365		03/07/1997

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרנס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרנס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח איזון והקצאה	13: 51 02/05/2023	דניאלה פז ארז	16/03/2022	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות איחוד וחלוקה	13: 51 02/05/2023	דניאלה פז ארז	16/03/2022	21		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי מנחה - תכניות	13: 23 02/05/2023	גיא מילוסלבסקי	08/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מנחה - חתכים	13: 24 02/05/2023	גיא מילוסלבסקי	02/05/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	13: 21 04/07/2019	יצחק פרנס	25/02/2019	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	קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ		קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-9510515	09-9515344	cim1@silgroup.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ		קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-9510515	09-9515344	cim1@silgroup.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	יצחק פרנס	39146	כנף-פרנס אדריכלים, גבירצמן כנף	רמת גן	סמ אלברט	1	03-6780679	03-6780684	itzik@gcp-arch.co.il
אדריכל	אדריכל	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	office@milosarc.co.il
שמאי	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	הרצליה	הסדנאות	4	09-9700824	09-9700801	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	עמוס רוזנטל		גינונים-עמוס רוזנטל	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9261670	08-9261670	amos.rose@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 155.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

תכנית איחוד וחלוקה להסדרת המגרשים וזיקות ההנאה וכן שיפור הבינוי ביחס לתוכנית מאושרת כולל תוספת שטחים וללא הגדלת הצפיפות ע"פ תכנית בי/ 529 - 502-0143628 שבתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית על פי סעיף 62א. (א) (1) לחוק, בהתאם לתוכנית הראשית.

ב. קביעת גובה בניינים ל 125 מטר במקום 120 ומספר קומות מגורים ל 33 במקום 32 לפי סעיף 62 א. (א) (4).

ג. שינוי הוראות הבינוי לפי סעיף 62א. (א) (5), ניווד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע לצורך הגדלת שטח חלחול.

ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב 795 מ"ר על פי סעיף 62א. (א) (16) (א) (1) עבור שטחים לרווחת הדיירים ושטחי מרפסות.

ה. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית על פי סעיף 62א. (א) (4). קביעת קווי בניין צידיים (פנימיים) מ 8 מ' ל 0 מ', לכיוון במפלס הקרקע וקומת הביניים, לטובת שיפור הבינוי ורציפות במסחר. קביעת קו בניין מ 3 מ' ל 0 מ', לכיוון השצ"פ, עבור קירווי רמפה כניסה לחניון.

ו. התקנת בריכות שחיה פרטיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מוצעת	404, 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	404
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	102
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	102
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	102, 101
להריסה	דרך מוצעת	404
להריסה	מגורים ד'	102, 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	404, 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	369.8	7.67
מגורים ד'	3,980.5	82.58
שטח ציבורי פתוח	469.7	9.75
סה"כ	4,820	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	388.07	8.02
מגורים ד'	3,986.65	82.35
שטח ציבורי פתוח	466.36	9.63
סה"כ	4,841.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר ומשרדים בקומת הקרקע. בקומת הקרקע ומתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדייר הבניין, חדרי אשפה מתקנים טכניים והנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו. 2. ניתן יהיה להוסיף קומת גלריה שלא תחשב במניין הקומות. 3. ניתן יהיה לנייד את שטחי המחסנים הדיירתיים והמחסנים למסחר ותעסוקה מהמפלס שבתת הקרקע אל המפלסים מעל הקרקע יחד עם שטחי הבנייה היעודיים. מיקום המחסנים יקבע בתוכנית העיצוב. לא תותר פגיעה בחזיתות המבנה. 4. ניתן יהיה לנייד את השטחים לרווחת הדיירים מהמפלס שבתת הקרקע אל המפלסים מעל הקרקע יחד עם שטחי הבנייה היעודיים. 5. ניתן יהיה להגביה את גובה הקורות, הגגונים והמצללות בגובה של עד 8 מטר ממפלס הרצפה בכל הקומות, במקום הגובה המותר בתוכניות החלות כיום. 6. ניתן יהיה להקים בריכות פרטיות בקומות הגג. 7. ניתן יהיה להוסיף קירוי ברחבה הפונה לרחוב מצדה, לרווחת הדיירים ומעל רמפת ירידה לחניון בכפוף לאישור תוכנית העיצוב. 8. יותר להקים שטחי מסחר ו/או שטחים טכניים ו/או שטחים לרווחת הדיירים לרבות מחסנים ו/או מרפסות ו/או גג מגוון בקומת הביניים מעל ועד לקו הקירוי. 9. יתאפשר הקמת קירוי מעל חזית המסחרית לכיוון רחוב דוד רזיאל ואלי כהן.
ב	מרתפים 1. יותר גובה קומת מרתף ראשונה (-1) עד 7 מטר נטו לצורך העברת מערכות ומבנים טכניים ועל פי תיאום ואישור תכנית העיצוב האדריכלי.
ג	חניה 1. הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו. 2. ניתן יהיה לתכנן את מקומות החניה עבור מגרש 101 בתחום מגרש 102 וההיפך.
ד	קווי בנין 1. הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו. 2. רמפות הכניסה למרתפי החנייה יחלו בקו הבניין ויהיו מכוונסות בבניון ויקורו עד לגבול מגרש בכפוף לאישור תוכנית העיצוב.
ה	זיקת הנאה הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגורים ד'	4.1
מסחר הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו	ו
הנחיות מיוחדות הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו	ז
ניהול מי נגר הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו	ח
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בנייה למעט שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו	א
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכים גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. ב. דרכים על פי הגדרת חוק התכנון והבנייה בתוספת שבילי אופניים ונטיעות.	
הוראות	4.3.2
דרכים תנועה ו/או חניה א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	3 (6)	5	8 (5)	6	38 (4)	125	75	150	60 (3)	8595 (2)		7000	16040 (1)	1995	101	מגורים ד'	מגורים ד'
												300	1125		101	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
0	3 (6)	8 (8)	3 (7)	6	38 (4)	125	75	150	60 (3)	11895 (2)		7000	15775 (1)	1982	102	מגורים ד'	מגורים ד'
												300	375		102	מסחר ותעסוקה	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

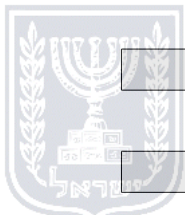
ניתן לנייד שטחים בין המגרשים בהקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחים עבור מרפסות מקורות ושטחים לרווחת הדיירים..
- (2) תתכן תוספת קומה לחניה בתת הקרקע בתוספת שטחי הבניה הנילוים והדבר לא יחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו..
- (3) בחישוב התכסית לא נכלל קירוי מעל רמפת הירידה למרתפים והחזית המסחרית..
- (4) 33 קומות למגורים מעל קומת קרקע (מבואת כניסה/קומת מסחר), קומת ביניים, בראש המגדל קומה טכנית..
- (5) לכיוון מגרש 102- יותר קו בניין "0" בקומות המרתפים, הקרקע/ מסחר ובקומת הביניים, ללא קיר הפרדה..
- (6) לכיוון רחוב מצדה.
- (7) בקומת הקרקע יותר קו בניין "0" עבור קירוי הרמפה.
- (8) לכיוון מגרש 101- יותר קו בניין "0" בקומות המרתפים, הקרקע/ מסחר ובקומת הביניים, ללא קיר הפרדה..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב פיתוח ובינוי**

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח למגרשים 101, 102.

6.2 דרכים וחניות

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

6.3 איכות הסביבה

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

6.4 בניה ירוקה

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

6.5 פיתוח תשתית

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

6.8 זיקת הנאה

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

6.9 תנאים למתן היתרי בניה

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו.
במקרה של בניה על תא שטח 101 ו-102 בו זמנית יוגש היתר בניה אחד משותף לשני תאי השטח.

6.10 מגבלות בניה לגובה

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

6.11

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

6.12 הנחיות מיוחדות

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בשלבים	הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

הוראות הסעיף בתכנית הראשית בי/529 יחולו על תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22