

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/470 א

שם תוכנית: רחוב אוסקר שינדלר 20 א'

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="304 970 735 1272" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב            חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' <u>בי/470 א</u>            הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום <u>25.12</u> לאשר את התכנית            גילה ארון            יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית מציעה תוספת זכויות בנייה לזכויות המאושרות להוספת יח"ד אחת בקומה חמישית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>אוסקר שינדלר 20 א'</p> <p>בי/470 א</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>שלב</p>	<p>454 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p>
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>מספר מהדורה בשלב 6</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>24.08.2015</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• לא</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת - ים
- קואורדינטה X 175-775  
קואורדינטה Y 659-675
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב אוסקר שינדלר בגבול הצפון מערבי לעיר בת-ים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בת - ים
- התייחסות לתחום הרשות נפה • כל תחום הרשות תל אביב
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אוסקר שינדלר 20 אי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	• מוסדר	• חלק מהגוש	280	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.10.84	3108	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית ב/200 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	ב/200
21.06.85	572	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית ב/203 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	ב/203
31.12.00	4947	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית ב/430 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תוכנית ב/430.	כפיפה	ב/430
03.07.97	4540	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית ב/377 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תוכנית ב/377.	כפיפה	ב/377
15.09.85	3248	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית ב/328 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תוכנית ב/328.	כפיפה	ב/328
01.03.01	4967	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית ב/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	ב/403
15.07.71	1738	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית ב/2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	ב/2א'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי שמולביץ משה	24.08.2015		17		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי מנו משה אדרי שמולביץ משה	24.08.2015	1		1:250	מחייב	תשריט
		אדרי שמולביץ משה	24.08.2015	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		אדרי שמולביץ משה	24.08.2015	1		1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים.

**מאושרת**

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקתי	דוא"ל	מקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			05473060 40		אוסקר שינדלר נז"א בת-ים	מס' תאגיד	רשות מקומית	49325731	פלוס גליה פלוס דליה פלוס אדית פלוס אמיליו	אמיליו פלוס פרטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	0547306040			אוסקר שינדלר נז"א בת-ים	מס' תאגיד	רשות מקומית	22283618 04086542 028039972 49325731	פלוס גליה פלוס דליה פלוס אדית פלוס אמיליו		• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	מקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
archshmulovich@013.net	5422534	052-5076666	9412342	ראשיליץ, לוי משה 14	מס' תאגיד	רשות מקומית	36173	משה שמואלביץ	אדריכל	• עורך ראשי
		050-5253306		רוטשילד 102, ראשון לציון			552	אביגדור מזור (מזור מדידות בע"מ)	מו"ד מוסמך	• מו"ד

מאושרת

## 1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

תכנון מחדש של מגרש מגורים והוספת זכויות בנייה לזכויות המאושרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (א) קביעת זכויות הבנייה
1. תוספת זכויות בנייה של 150 מ"ר שטחים עיקריים כך שסך השטחים העיקריים מעל לכניסה הקובעת לא יעלו על 755 מ"ר.
  2. יתווספו 50 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד.
  3. תוספת של 1 יחידת דיור ל- 4 הקיימות, סה"כ 5 יח"ד.
  4. גובה המבנה: 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
  5. קווי בניין: ניתן יהיה להבליט את המרפסות בחזית המערבית עד 1.8 מ' מעבר לקו הבניין המסומן בתשריט, בהתאם להערה לטבלב 5 ולתשריט ובתנאי שלא יחרוג מתחום המגרש.
- (ב) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.454
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
מתוך הזכויות יהיו: 50 מ"ר למרפסות	805		(200)+	605	מ"ר	מגורים
	5		+1	4	מסי יח"ד	





## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	קומת הכניסה: מבואה למגורים, מחסנים לדיירים, חדר עגלות, שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות משותפים לרווחת דיירי הבניין, חנייה
ב.	קומות מגורים: דירות מגורים בלבד
ג.	הוראות: מקומות החנייה יהיו בקומת הקרקע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות ליונים (ח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנות כוללים (%)	שטחי בניה כה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מורש' / מזער' / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- צדדי- שמעלי	צדדי- ימני מערבי	מתחת לקומות	מעל לקומות							מתחת לבנייה הקובעות	שטחי בניה				שירות	שירות
1	3.30	3.30	4	6	22.59	42	11	5	223.78	1016	-----	-----	211	805 1*	454	001	מגורים
מאושרת																	

1\* שטחי הבנייה העיקריים כוללים: 50 מ"ר למרפסות  
 2\* תותר הבלטת המרפסות לחזית המערבית עד 1.8 מ'  
 3\* כל סטייה מגובהו המרבי של הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1 תנאים למתן היתר בנייה

1. כל בנייה קיימת ללא היתר כדון, ושאינה תואמת תוכנית זו, תיהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה באותו מגרש מכח תוכנית זו.
2. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לבניין ע"י מהנדס העיר. התוכנית תיתן דגש מיחוד לנושא עיצוב המרפסות.
3. הגשת תכנון מפורט של החנייה לרבות תכנון מערך החניות, הסדרי הכניסה והיציאה לאישור מהנדס העיר.
4. מילוי ואטימת המרתף והחזרתו למצב כפי שנקבע בהיתר הבנייה לבניין, על הוועדה המקומית לוודא תנאי זה לפני הוצאת ההיתר.
5. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

## 6.2 חנייה

1. כלל מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה ובהתאם להנחיות מדריך החנייה של משרד התחבורה ולתקנות.
2. ככל שלא יתאפשרו מקומות חנייה תקינים לכל היחידות הקיימות והמוצעות, יקטן גודל היחידה העליונה שנוספה בהתאם לגודל דירה המירבי, המאפשר התקנת מקום חנייה אחד וזאת על פי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.

## 6.3 הוראות בנין

1. השטח הממוצע למרפסות לא יפחת מ-8 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות.
2. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.
3. החלק העליון של מתקני החנייה המשמש כגג מתקן החנייה, ישתלב על פי הפתוח של קומת הקרקע.
4. כל סטייה מגובהו המרבי של הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

## 6.4 בנייה משמרת מים

1. יותקנו בתחומי התוכנית מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.
2. ינקטו אמצעים להקטנת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורם, ניצולם, והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע, מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. השטחים המגוננים והמרופצים, יתוכננו באופן חדיר למים כגון: חצץ, חלוקים וכדומה.
4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. בבקשה להיתר בנייה יפורט אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשיהי והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים

## 6.5 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תוכנית זו, 5 שנים מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך: 21.9.15	חתימה:	שם: אמיליו פלוס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 21.09.15	חתימה:	שם: שמולביץ משה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 21.9.15	חתימה:	שם: פלוס דליה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 21.9.15	חתימה:	שם: פלוס אורית	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 21.9.15	חתימה:	שם: פלוס גלית	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 21.9.15	חתימה:	שם: אמיליו פלוס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		