

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/מק/596

שם התוכנית: הרשת 9

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="220 959 667 1267" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בי/מק/596 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 לחוק שלמה לוחמיני י"ד הועדה המקומית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת לנצל במלואן את הזכויות המוקנות במגרש הנמצא ברחוב הרשת 9. מבקשים לקבוע עקרונות לתוספת 2 דירות בקומה חמישית באמצעות שימוש בשטחי הבנייה המותרים על פי התב"ע הקיימת ואשר לא נוצלו במלואן, ובנוסף לאחד חדרים על הגג לצורך תוספת דירת גג בקומה שישית וזאת ללא תוספת שטחים עיקריים למאושר בתב"ע החלה במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרשת 9	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
בי/מק/	מספר התוכנית		
563 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• הגשה	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
12.05.13	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית ומפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א. (4), (5) ו- (8)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת-ים

קואורדינטה X 658875
קואורדינטה Y 176225

1.5.2 תיאור מקום
בניין מגורים בן שש קומות עם חדרים על הגג
בצפון - גוש 7136 חלקה 218
בדרום- גוש 7136 חלקה 435 (כביש)
במזרח - גוש 7136 חלקה 472(מעבר)
במערב- גוש 7136 חלקה 424(מעבר)

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בת-ים

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית בת-ים

יישוב שכונה רחוב מספר בית הרשת 9

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7136	• מוסדר		219	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

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
31.12.00	4947	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	בי/430
17.4.05	5391	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	בי/430א'
1.3.01	4967	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/403	כפיפות	בי/403
1.3.1988	3528	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/339	כפיפות	בי/339
12.12.2005	5468	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/מק/429, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/מק/439	כפיפות	בי/מק/429 X
15.7.1971	1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/א2, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/א2	כפיפות	בי/א2
15.9.85	3248	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/328	כפיפות	בי/328
3.3.1994	4197	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ב328, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/ב328	כפיפות	בי/ב328
26.11.1953		על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/28, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/28	כפיפות	בי/28
5.6.1969	1530	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/א28, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/א28	כפיפות	בי/א28

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודם מאשר
הוראות התוכנית	• מחייב		13		12/05/13	משה מנו	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	1	1	12/05/13	משה מנו	
תכנית בינוי	• מנחה	1:250	1	1	12/05/13	משה מנו	
נספח תנועה	• מחייב	1:100	1	1	12/05/13	עבדללה טיבי	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	אלברטו גבסו ובניו בע"מ			אלברטו גבסו ובניו בע"מ	511484073	שד' העצמאות 57 בת- ים	03-5082777		03-6599292		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלברטו גבסו ובניו בע"מ			אלברטו גבסו ובניו בע"מ	511484073	שד' העצמאות 57 בת- ים	03-5082777		03-6599292	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	נוימן יוסף ע"י עו"ד אייל צידקיהו	0494480							
	סמולר הניה ע"י עו"ד אייל צידקיהו	013002696							
	סטולר אורית ע"י עו"ד אייל צידקיהו	013002704							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מנו משה	029373008	119876			משה לוי 14 ראשלי"צ	03-6598311	054-2506757	073-2406845	bmmano@gmail.com
מו"ד	ליאוניד ליפמן מוסמך		832			ת.ד. 9312 פי"ת 49193	03-9310021	052-2959820		llmode@013net.net

13.02.14

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 13

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**

מטרת התכנית היא להביא לניצול מיטבי של זכויות הבנייה המאושרות במגרש בכתובת הרשת 9 ללא שינוי בהיקף השטחים המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי שלוש הוראות עיקריות בתכניות החלות על המגרש:

1. הגדלת הצפיפות המותרת מ-7 ל-11 יח"ד.
2. הגדלת מסי הקומות המותרת מ-3 קומות מעל קומת עמודים ל-6 קומות מעל קומת עמודים, תוך מתן אפשרות להמיר זכויות של חדרי יציאה אל הגג ליחידה עצמאית בקומה השישית.
3. שינוי קוי הבניין המאושרים בתכנית בי/28 אי בצד (לכיוון השביל) מ-5 מ' ל-4 מ' ולאחור מ-5 מ' ל-4.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.563 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	675.6		-	675.6	מ"ר	מגורים
	11		4+	7	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ב

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	563	מגורים ב		100	563	מגורים ב

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1	שימושים	
א.	קרקע- מבואה למגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין- עפ"י תכנית מאושרת.	
ב.	קומות מגורים א-ד: מגורים- עפ"י תכנית מאושרת.	
ג.	קומה ה': מגורים- 2 דירות בהתאם לאמור בתכנית זו. קומה ו' חלקית: דירת גג על גג דירת הגג בקומה החלקית יותר הקמת מתקנים טכניים בהתאם לאמור בתכנית בי/430 על שינוייה.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. בחזית הדרומית יישמר מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין בשיעור של 2.20 מ' לפחות בקומות ה' ו-ו'. 2. חיפוי דירת הגג יהיה בחומרים עמידים כדוגמת הבניין הקיים. 3. עמידה בתקנות התכנון והבנייה בנושא בטיחות אש. 4. הדירה על הגג תהיה צמודה לחדר המדרגות הכללי של הבית.
ב.	שטח יחיד על הגג	לא ייקטן מ- 80 מ"ר שטח עקרי.
ג.	קווי בנין	קוי הבנין ללא שינוי ובהתאם למסומן בתשריט.
ד.	גובה המבנים ומס' הקומות	גובה יחידת הדיור לא יעלה על 3.1 מ' נטו. גובה הבניין יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מזרחי	צפוני	דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב	1	563	0	0	298.10	675.6	11	19.5	26*	6+**	0	4	4	4.5	5

* גובה המבנה כולל מתקנים טכניים.

** מעל קומה 6 תותר קומת גג ומעליה חדר למתקנים טכניים בהתאם לתכנית בי/430 על שינוייה (בהתאם לס' 4.2.1 ג ולנספח הבינוי).

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

1. עמידה בתקנות התכנון והבנייה בנושא בטיחות אש.

6.2 הוראות בינוי

1. מספר יחידות הדיור בבניין לא יעלה על 11 יח"ד.
2. בחזית הדרומית יישמר מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין בשיעור של 2.20 מ' לפחות בקומות ה' ו-ו'.
3. גובה היחידות החדשות לא יעלה על 3.1 מ' נטו.

6.3 – חניה

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

6.4 היטל השבחה

1. הועדה 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.

6.5 – זכויות מתכלות

1. אם תוך 10 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע התכנית יפקעו ההוראות מכוח תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית הראשית.

6.6 – ניהול מי נגר

1. התכנית חלה באזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 ולכן יש להותיר 15% תכסית פנויה משטח המגרש לחילחול מי נגר, בהתאם למצוין בתמ"א.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע - ל.ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית: זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד: 511484073	שם: אלברטו גבסו ובניו בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: מנו משה אדרכל מנו משה מ.ר. 119876	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 511484073	שם: אלברטו גבסו ובניו בע"מ תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: ת"ז: 0494480	חתימה: ע"ד אייל צדקיהו 67138 ת"א דרך מנחם בגין 82 EYAL TZIDKIAHU, ADV. 82 MENACHEM BEGIN RD. TEL-AVIV 67138	בעל עניין בקרקע
תאריך: ת"ז: 013002696	חתימה: ע"ד אייל צדקיהו 67138 ת"א דרך מנחם בגין 82 EYAL TZIDKIAHU, ADV. 82 MENACHEM BEGIN RD. TEL-AVIV 67138	בעל עניין בקרקע
תאריך: ת"ז: 013002704	חתימה: ע"ד אייל צדקיהו 67138 ת"א דרך מנחם בגין 82 EYAL TZIDKIAHU, ADV. 82 MENACHEM BEGIN RD. TEL-AVIV 67138	בעל עניין בקרקע