

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0191643

בי/626/מק - שינוי בינוי ברחוב הצפירה 14

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים
 החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף
 לתכנית מס' 502-0191643
 בישיבה מס' 2015000 ביום 3/5/15

מסכנה מחוז תל-אביב
 יו"ר הועדה
 אהנדס יעריה

דברי הסבר לתכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/626/מק - שינוי בינוי ברחוב הצפירה 14

מספר התכנית 502-0191643

1.2 שטח התכנית 0.257 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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

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

קואורדינטה X 175775

קואורדינטה Y 658600

1.5.2 תיאור מקום ממזרח: חלקה 143 תת חלקה 2.
 ממערב: חלקה 142.
 מדרום: חלקה 164.
 מצפון: רחוב הצפירה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	הצפירה	בת ים



שכונה המרכז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7142	מוסדר	חלק		143

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 בחלקות

לא רלוונטי



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1971		1738	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב' / 2 א. הוראות תכנית ב' / 2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב' / 2 א
14/10/1984		3108	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב' / 200. הוראות תכנית ב' / 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב' / 200
15/09/1985		3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב' / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	ב' / 328
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב' / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	ב' / 328 ב
01/03/1988		3528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב' / 339. הוראות תכנית ב' / 339 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב' / 339
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב' / 403. הוראות תכנית ב' / 403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב' / 403
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב' / 430. הוראות תכנית ב' / 430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב' / 430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב' / 430 ממשיכות לחול.	שינוי	ב' / 430 א
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב' / 538. הוראות תכנית ב' / 538 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב' / 538

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/48	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/48. הוראות תכנית בי/48 תחולנה על תכנית זו.	1473		12/09/1968
בי/מק/497	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/497 ממשיכות לחול.	6187	2044	13/01/2011
תגפ/568	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תגפ/568. הוראות תכנית תגפ/568 תחולנה על תכנית זו.	1784		09/12/1971



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה מנו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			משה מנו			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	30/04/2014	משה מנו		21/05/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		30/04/2014	משה מנו		03/05/2015	גליון: 1	לא

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
יום	אחר	יוסף בן שמעון			בת ים	דרך בן גוריון	53	050-4338832	050-4338832	
יום	אחר	קורל ברדה			ראשון לציון	בני יהודה	35	054-7777774	054-7777774	

1.8.2 יום

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף בן שמעון			בת ים	דרך בן גוריון	53	050-4338832	050-4338832	
פרטי	קורל ברדה			ראשון לציון	בני יהודה	35	054-7777774	054-7777774	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף בן שמעון			בת ים	דרך בן גוריון	53	050-4338832		liat@kaia.co.il
בעלים	קורל ברדה			ראשון לציון	בני יהודה	53	050-4338832		liat@kaia.co.il
בעלים	שרון כהן			בת ים	הלפר	2	050-4338832		liat@kaia.co.il
דייר	ארז נענה			בת ים	הצפירה	14	050-4338832		liat@kaia.co.il
דייר	סיסי נענה			בת ים	הצפירה	14	050-4338832		liat@kaia.co.il
דייר	רון נענה			בת ים	הצפירה	14	050-4338832		liat@kaia.co.il

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		ruhb.arch@gmail.com
מודד	מודד	דרור בר נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		ador2000@bezeqint.net



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

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
"מונח"	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.

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

מטרת התכנית היא להביא לניצול מיטבי של זכויות הבנייה המאושרות במגרש בכתובת הצפירה 14 על ידי הגדלת גובה המבנה ושינוי קוי הבניין ללא שינוי בהיקף הכולל של השטחים המאושרים לבנייה.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת הצפיפות המותרת מ-3 ל-5 יח"ד תוך שינוי הוראת הצפיפות המותרת.
- הגדלת מסי הקומות המותרת מ-3 קומות מעל קומת עמודים ל-4 קומות מעל קומת עמודים, תוך מתן אפשרות להמיר זכויות של חדרי יציאה אל הגג ליחידה עצמאית בקומה החמישית.
- שינוי קוי הבניין קדמי מאושר מ-5 מ' ל-2.5 מ' למרפסות.
- שינוי קו הבניין האחורי מאושר מ-3.5 מ' ל-2.8 מ' לבליטה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.257

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	308.4			308.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	257	100
סה"כ	257	100

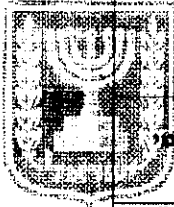
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	254.8	100
סה"כ	254.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין בקומת הקרקע ומתקנים טכניים על הגג בהתאם לאמור בתכנית ב'/430 על שינוייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p> <p>גובה יחידת הדיור לא יעלה על 3.1 מ' נטו.</p> <p>גובה הבניין יהיה כמפורט בטבלה "זכיות והוראות בניה"</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חיפוי דירת הגג יהיה בחומרים עמידים כדוגמת הבניין הקיים.</p> <p>2. עמידה בתקנות התכנון והבנייה בנושא בטיחות אש.</p> <p>3. דירת הגג תהיה צמודה לחדר המדרגות הראשי של הבניין.</p> <p>4. שטח יחיד לא יקטן מ-40 מ"ר שטח עיקרי.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין הצפוני יהיה -2.5 מ' למרפסות.</p> <p>קו הבניין האחורי יהיה 2.8 מטר לבליטה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



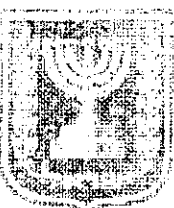
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפימת יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות				
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל
5 (2)	5	25	19.5	5	47.22	308.4	257	1A	מגורים ב'	מגורים ב'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 2.8 מטר לבליטה.

(2) 2.5 למרפסת.



6. הוראות נוספות

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

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
1.	עמידה בתקנות התכנון והבנייה בנושא בטיחות אש.

6.3	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.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

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



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף בן שמעון שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה: 10/1
מגיש התכנית	שם: קורל ברדה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה: 27/6/15
יום	שם: יוסף בן שמעון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 10/1
יום	שם: קורל ברדה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 27/6/15
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף בן שמעון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 10/1
בעל עניין בקרקע	שם: קורל ברדה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 27/6/15
בעל עניין בקרקע	שם: שרון כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 27/6/15
בעל עניין בקרקע	שם: ארז נענה שם ומספר תאגיד:	סוג: דייר	תאריך: חתימה: 24.6.15
בעל עניין בקרקע	שם: סיסי נענה שם ומספר תאגיד:	סוג: דייר	תאריך: חתימה: 24.6.15
בעל עניין בקרקע	שם: רון נענה שם ומספר תאגיד:	סוג: דייר	תאריך: חתימה: 27/6/15
עורך התכנית	שם: משה מנו שם ומספר תאגיד: משה מנו	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 29.6.15 מנו משה אודי ככל 119876