

502925

תכנית מס': 502-0322198 - שם התכנית: בי/450/6/מק- איחוד חדרי גג ליחידת דיור במגדל ביוחנן הסנדלר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0322198

בי/450/6/מק- איחוד חדרי גג ליחידת דיור במגדל ביוחנן הסנדלר

מחוז	תל-אביב
מרחב תכנון מקומי	בת ים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 502-0322198
 התוכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
יוסי בכר
 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה בתחום התכנית המאושרת בי/450/4, ונועדה לשפר את הבינוי המוצע במגרש 114 למגורים באמצעות שינוי הוראות הבינוי ותוספת שטח עיקרי, וללא שינוי במספר יחידות הדיור המאושר בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/450/6/מק- איחוד חדרי גג ליחידת דיור במגדל ביוחן הסנדלר
		מספר התכנית	502-0322198
1.2	שטח התכנית		3.221 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 5
		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 175675

קואורדינאטה Y 656975

1.5.2 תיאור מקום מצפון וממערב: שצ"פ.

מדרום: מגרש 113.

ממזרח: רחוב יוחנן הסנדלר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	יוחנן הסנדלר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7121	מוסדר	חלק	32	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/מק/450/1	114

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
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/430 א
03/08/2014	7240	6851	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/450 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/450 4
28/10/2010	821	6153	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/450 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/מק/450 1

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	17/05/2015	אבנר ישר	25/11/2015		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
	פרטי	ירון גינדי			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	תומר כהן			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	בנימין רבה			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	ניסים רבה			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: קבוצת הרוכשים של מגרש 702, באמצעות נציגות הקבוצה, כתובת: אצל עו"ד שוב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ירון גינדי			תל אביב- יפו	ויצמן (1)	2	03-6942000	03-6942001	
בעלים	תומר כהן			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
בעלים	בנימין רבה			תל אביב- יפו	ויצמן (1)	2	03-6942000	03-6942001	
בעלים	ניסים רבה			תל אביב- יפו	ויצמן (1)	2	03-6942000	03-6942001	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: זכן בעלי הקרקע האחרים על פי נסח הטאבו.

(1) כתובת: אצל עו"ד שוב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שיפור התכנון המוצע ע"י שינוי הוראות הבינוי התקפות לעניין חדרים על הגג ותוספת 350 מ"ר לשטח העיקרי המאושר במגרש.
(מתוך שטחי התוספת, 200 מ"ר בנויים בפועל, ע"פ היתר שניתן כחוק, לפי תוכנית קודמת).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 350 מ"ר לשטחים המאושרים במגרש בהתאם לסעיף 62 (א) א 16(א) 1 לחוק.
- ב. שינוי הוראות הבינוי של התוכניות התקפות בהתאם לסעיף 62 (א) א 5 לחוק בנושאים הבאים:
 1. איחוד חדרים על הגג ליחידת דיור אחת.
 2. שינוי גובה קומת החדרים על הגג ללא שינוי בגובה הכולל של המבנה.
 3. ביטול נסיגת דירה על הגג ללא שינוי בקוי הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.221	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (מ"ר)	מ"ר	14,004	+350
השטחים כוללים 1,792 מ"ר		14,354	
עבור מרפסות.			

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,221	100
סה"כ	3,221	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,221.02	100
סה"כ	3,221.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. יותר איחוד חדרי יציאה אל הגג ליחידת דיור אחת ובתנאי שמספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על המותר בתוכניות התקפות.</p> <p>2. גובה קומת החדרים על הגג, קרי קומת המגורים האחרונה במגדל יהיה עד 3.5 מ' מרצפת הקומה אל רצפת הגג.</p> <p>3. יחידת דיור על הגג תבנה בקו מתווה הבניין.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי		
מעל הכניסה הקובעת (2) 38	(1) 14354	3221	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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) בנוסף לשטחים אלה, יותרו שטחים נוספים על פי תב"ע בי/430 ובי/403.

(2) בהתאם להוראות התכנית התקפה..

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

