

502-9341

תכנית מס': 502-0358069 - שם התכנית: בי/1/510/מק- מרפסות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0358069

בי/1/510/מק- מרפסות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 502-0358069

התוכנית מאושרת מכח
סעיף 71 לחוק

יוסי בכר

יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים



דברי הסבר לתכנית

כחלק ממדיניות עירונית המעודדת התחדשות, התכנית מאפשרת תמריץ להתחדשות ע"י מתן גמישות בקווי הבניין למרפסות, הגדלת שטח מרפסות במבנים קיימים, וביטול הוראה מגבילה מתכנית ישנה המחייבת הפרדה פיסית בין מרפסת שירות ליתר חלקי הדירה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בי/1/510/מק- מרפסות

מספר התכנית 502-0358069

1.2 שטח התכנית 8,328.514 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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



משרד התכנון והתשתיות



משרד התכנון והתשתיות



משרד התכנון והתשתיות

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינטה X 176625

קואורדינטה Y 658000

1.5.2 תיאור מקום כל מרחב העיר בת ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - כל תחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית

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

חולון, ראשון לציון, תל אביב-יפו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/1. הוראות תכנית תממ/5/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5/1
		0	תכנית זו הנה בנוסף לאמור בתכנית 502-0276473 במ/580, ומתייחסת למרפסות בלבד.	פירוט	502-0216473

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/339
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו הנה בנוסף לאמור בתכנית בי/538, ומתייחסת למרפסות בלבד.	פירוט	בי/538



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				ארז אלה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:6000	1		ארז אלה		תשריט מצב מוצע	לא



משרד התכנון והערים
מחלקת התכנון והערים

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



משרד התכנון והערים
מחלקת התכנון והערים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בוג' ים	בוג' ים	(1)		03-5556020	03-5556089	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כלל עירונית

(1) כתובת: נורדאו 17 בת ים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז אלה	119087	הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		erez@hqa.co. il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוסא גזאוי	1269	מ.ז.ג. הנדסה ומדידות	קלנסווה	(1)		073-7368893	09-8788293	

(1) כתובת: ת.ד. 1545.



משרד התכנון
מחלקת המבחן



משרד התכנון
מחלקת המבחן

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 תכנון ויצירת גמישות לתכנון מרפסות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוראות התכנית יחולו על מרפסות המתאפשרות ע"פ תב"ע מאושרות שאינן כוללות הוראות מפורטות בעניין מרפסות.
2. קביעת קווי בניין למרפסות ע"פ סעיף 62א (א) 4-2 מ' לצדדים, 3 מ' לאחור, ו-2 מ' לפניו. יותר קו בניין קדמי למרפסות קטן מ-2 מ' ועד קו 0 בהינתן התנאים הבאים במצטבר:
 - א. קו הבניין הקדמי הקיים אינו מאפשר מרפסת רחבה או שימושית.
 - ב. הבקשה אינה כוללת מרפסות בגובה 6 מ' מהרחוב או נמוך מכך.
 - ג. ניתנה המלצת מה"ע לשינוי קו הבניין למרפסות.
 3. שינוי הוראת בינוי בעניין מרפסות שירות - ביטול החובה לבניית מרפסת שירות בשטח מינימלי של 4 מ"ר ע"י סך השטחים העיקריים המותרים.
 4. הגדלת שטחי מרפסות ביחיד שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית ע"פ סעיף 62א (א) 12- תוספת של 8 מ"ר עיקרי ל-12 מ"ר עיקרי המותרים ע"פ חוק ועד ל-20 מ"ר מקסימום, ובאופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יחיד לא יעלה על 140 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

8,328.514

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת	8,328,514	100
סה"כ	8,328,514	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,328,514.81	100
סה"כ	8,328,514.81	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות התכנית יחולו על מרפסות המתאפשרות ע"פ תביע מאושרות שאינן כוללות הוראות מפורטות בעניין מרפסות.</p>
ב	<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>תכנית זו מבטלת את סעיף 9 ה מתכנית ב/339 : מבטלת את החובה בבניית מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר מינימום מתוך סך השטחים העיקריים המותרים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת שטחים למרפסות ביחיד שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, כך ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 20 מ"ר כפול מספר הדירות. תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יחיד לא יעלה על 140 מ"ר שטח זה יהיה סך השטח הכולל המותר למרפסות מכח תכניות מפורטות ומכח הוראות המעבר לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב 1992, תקנת משנה (א)).</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1, ככל שנקבע בתכנית מפורטת אחרת שטח מרפסות גדול יותר, לא יחול סעיף 1 לעיל.</p> <p>3. תוספת השטחים תותר רק לכל גובה החזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין למרפסות-</p> <p>1. קווי הבניין למרפסות בלבד, יהיו 2 מ' לחזית, 2 מ' לצדדים, ו-3 מ' לאחור. הוראה זו מבטלת בהתאמה את ההוראות בסעיפים 29 ו-39 מתכנית ב/339, וכן מבטלת בהתאמה את סעיפים 53 ג 1-3 מתכנית ב/2א</p> <p>2. שינוי קו הבניין למרפסות יותר רק לכל גובה החזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.</p> <p>3. הוועדה תוכל להתיר קו בניין קדמי למרפסות קטן מ-2 מ' ועד קו 0 בהינתן התנאים הבאים במצטבר:</p> <p>א. קו הבניין הקדמי הקיים אינו מאפשר מרפסת רחבה או שימושית.</p> <p>ב. הבקשה אינה כוללת מרפסות בגובה 6 מ' מהרחוב או נמוך מכך.</p> <p>ג. ניתנה המלצת מהייע לשינוי קו הבניין למרפסות.</p>
ה	הוראות בינוי

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>1. במגרשים עם חזית מסחרית / פעילה בהם יש זכות מעבר לציבור בתחום המבנה / מגרש- לא יותרו עמודים לתמיכה במרפסות באזור זכות המעבר.</p> <p>2. בכל החזית הראשונה לכיוון החוף-לא יותרו עמודים לתמיכה במרפסות.</p> <p>3. קולונדה ע"פ תכנית מאושרת- אין משמעה "עמודים לתמיכה במרפסות" ע"פ תכנית זו.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2) 20	(1) 2	3	2	2									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) תותר חריגה מקו בניין זה בתנאים האמורים בסעיף 4.1.2 די' 3..
- (2) ראו פירוט אופן חישוב שטחי המרפסות בסעיף 4.1.2 ג'..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25379/0 "יונה, תל (צפון)" י"פ : 4918 עמ" 4789 מיום : 11/09/2000 ; 24520/0 "בת ים, רמת הנשיא" י"פ : 4713 עמ" 1356 מיום : 17/12/1998 ; 764/0 "יונה, תל" י"פ : 4023 עמ" 3861 מיום : 09/07/1992 ; 792/0 "בת ים, ביר אל-דביע" י"פ : 4713 עמ" 1355 מיום : 17/12/1998 ; 821/0 "נקודת טריאנגולציה H-609" י"פ : 1091 עמ" 1429 מיום : 18/05/1964 ; 47953/0 "בת ים, אתר תת ימי [1]" י"פ : 6720 עמ" 2325 מיום : 24/12/2013 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 שימור</p> <p>באתרים שהוגדרו לשימור או בעלי ערך מורשת ע"י וועדת השימור המקומית, יידרש אישור וועדת השימור המקומית להיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון.</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, והגבלות בניה בגין רעש מטוסים. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מבנים הינו 180 + מטר מעל פני הים. עבור מנופים ועגורנים הגובה המרבי המותר הינו 165 + מטר מעל פני הים. אין לחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4 וכן לעניין מכשול דקיק (מתקן עזר להקמת המבנה כגון עגורן או מנוף).</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - חלק מתחום התכנית ממוקם במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. הבניה בתחום הגבלות הבניה, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 וכמסומן בתשריט (בין קו עזר 4), תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א/2/4 וכמפורט בנספח א'-2 בתמ"א/2/4 "תדרוך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי</p>	<p>6.3</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
<p>נפרד ממסמכי היתרי הבניה. 5. תנאי למתן היתר בניה ו/או בקשה להקלה בתחום הגבלות הבניה, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>1. תנאי להיתר יהיה עמידת התוספות בתקן לרעידות אדמה. 2. תנאי להיתר יהיה אישור הועדה לחזיתות המבנה. הבקשה להיתר תכלול חזיתות מלאות בכל הכיוונים בהם מבוקשת תוספת המרפסות, לרבות מרווחים מגבול המגרש, מיקום תמיכות במפלס הקרקע במידה וישנן, תאור חומרי הגמר, גבהים, מידות, חיבור התוספת למבנה הקיים לרבות פרט קונסטרוקטיבי ופתרון ניקוז. 3. אישור ועדת השימור, במידה ונדרש, ע"פ סעיף 6.2. 4. אישור ותיאום עם רשות העתיקות, במידה ונדרש, ע"פ סעיף 6.1. 5. אישור רשות שדות התעופה האזרחית, במידה ונדרש, ע"פ סעיף 6.3.</p>	
היטל השבחה	6.5
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית							
7.1 שלבי ביצוע							
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="169 1115 703 1173">התנייה</th> <th data-bbox="703 1115 1235 1173">תאור שלב</th> <th data-bbox="1235 1115 1396 1173">מספר שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="169 1173 703 1219"></td> <td data-bbox="703 1173 1235 1219">לי"ר</td> <td data-bbox="1235 1173 1396 1219">0</td> </tr> </tbody> </table>	התנייה	תאור שלב	מספר שלב		לי"ר	0	
התנייה	תאור שלב	מספר שלב					
	לי"ר	0					
7.2 מימוש התכנית							
מיידי							



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001		
יזם	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001		
עורך התכנית	שם: ארז אלה	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ 514170570		

