

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0338707

בי/656/מק - נורדאו 10, בת-ים

מוקדמת מס'

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים
 החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף
 לתכנית מס' 502-0338707
 בישיבה מס' 20160006 ביום 26/6/16
 יו"ר הועדה המחוזית
 יו"ר הועדה
 מתנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

קיים היתר בתוקף למבנה שכולל הקלה לתוספת שטחים בסך 13.5% מתוך שטח המגרש נטו, הקלה לקומה נוספת והקלה לתוספת 2 יח"ד.
מטרת תכנית זו היא לאפשר בניית דירת גג במקום חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה.
לצורך כך, בנוסף להקלות שכבר ניתנו בהיתר, מבקשת התכנית להוסיף 1 יח"ד, קומה חלקית ו-33.02 מר'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/656/מק - נורדאו 10, בת-ים

מספר התכנית 502-0338707

1.2 שטח התכנית 0.508 דונם

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 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	175550
		קואורדינאטה Y	658125

1.5.2 תיאור מקום: מצפון רחוב נורדאו מקס, ממערב רחוב עגנון, מדרום חלקה 216, ממזרח חלקה 206.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	נורדאו מקס	10	

שכונה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7138	מוסדר	חלק	205	

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

לא רלוונטי



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/2 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	1738		15/07/1971
בי/328	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ממשיכות לחול.	3248		15/09/1985
בי/328 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328/ב ממשיכות לחול.	4197	2496	03/03/1994
בי/339	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	3528		01/03/1988
בי/403	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403. הוראות תכנית בי/403 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בי/403 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403 1. הוראות תכנית בי/403 1 תחולנה על תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
בי/430	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 ממשיכות לחול.	4947	1043	31/12/2000
בי/430 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 א ממשיכות לחול.	5490	1590	05/02/2006
בי/430 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430/א. הוראות תכנית בי/430/ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/11/1971		1772	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/30 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/30 א
13/01/2011	2044	6187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/497 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/מק/497



משרד התכנון והתמ"מ



משרד התכנון והתמ"מ

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				הגר גמר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		הגר גמר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/07/2015	הגר גמר	18/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/07/2015	הגר גמר	27/10/2015		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	גיל חנקס		ג. חנקס בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9640111	03-9442432	
	פרטי	עמי חסון		עמי חן חסון יזמות בניה והשקעות בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9640111	03-9442432	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל חנקס		ג. חנקס בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9640111	03-9442432	
פרטי	עמי חסון		עמי חן חסון יזמות בניה והשקעות בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9640111	03-9442432	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גיל חנקס		ג. חנקס בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9640111	03-9442432	
בעלים	עמי חסון		עמי חן חסון יזמות בניה והשקעות בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9640111	03-9442432	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	הגר גמר	34212		תל אביב- יפו	ביצרון	44	03-5625614	03-5625614	hagemmer@ bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	(1)		03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

(1) כתובת: רחוב החומה 12, ראשון לציון.



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

איחוד חדרים על הגג לכדי דירה אחת נוספת כך שמספר הדירות הכולל יהיה 11 דירות, ללא תוספת גובה, כולל תוספת חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 3 יחידות דיור, כולל 2 יחידות דיור שאושרו בהקלה בהיתר 20141106.
2. תוספת 20% לשטחים עיקריים ע"פ סעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה, כולל שטחים שאושרו בהקלה בהיתר 20141106.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.508

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11		+3	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר כולל 788.4 מר' מתב"ע בי/339 ו-80 מר' מתב"ע בי/430	970		+101.6	868.4	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	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	508	100
סה"כ	508	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	514.75	100
סה"כ	514.75	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
<p>בקומת קרקע: חניה, מבואה ושטחים טכניים. בקומות 1-5 : 2 יח"ד בקומה. בקומה 6 : 1 יח"ד ומרפסת גג.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם ל"תכנית הראשית" למעט מה ששונה בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומה טיפוסית עד 3.4 מ'. 2. מעל קומת הכניסה יבנו 5 קומות + קומת גג חלקית. 3. שטח הקומה החלקית עד 80% משטח הגג שמתחתיה. 4. בקומת הגג תבנה יחידת דיור במקום חדרים על הגג. 5. סה"כ יחידות דיור מותרות בבנין : 11 6. קו בנין למרפסות : 3 מ'. 	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 5	(2)	0	3.5	2	(1) 6	11	2424.4	914.4		540	970	508	1	מגורים	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

1. ניתן להוסיף ממ"ד לכל יחידת דיור בהתאם לתקנות הג"א בנוסף לזכויות אותן קובעת התכנית.
2. סך השטחים העיקריים כוללים: 788.4 מר' מתבי"ע בי/339 + 80 מר' מתבי"ע בי/430 + 101.6 מבוקש בתכנית זו - סה"כ 970 מר', כולל 68.58 מר' שניתנו בהקלה בהיתר 20141106, בהתאם למאושר בתכניות בתוקף ובתוספת המבוקש בתכנית זו.
3. סך שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת לבנין כוללים: 252.5 מר' במבואות, מדרגות, אחסנה ושטחים טכניים, 150 מר' בקומה מפולשת, $11 \times 12.5 = 137.5$ מר' ממ"דים. סה"כ 540 מר' בהתאם לתקנות התכנון והבניה ולמאושר בתכניות בתוקף.
4. סך שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת לבנין כוללים: 2 קומות מרתף $90\% \times$ בכל קומה, סה"כ 914.4 מר', בהתאם למאושר ע"פ תכניות בתוקף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומת גג חלקית.
- (2) מגרש פינתי - אין קו בנין אחורי.
- (3) 1. קו בנין לקומות עליונות 3.5 מ'.
2. קו בנין למרפסות 3 מ'.

6. הוראות נוספות



6.1	חניה
	פתרון חניה ע"פ יהיה ע"פ תקן חניה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה ויאושר ע"י אגף תנועה בעיריה.
6.2	פיקוד העורף
	פתרון מיגון בהתאם להוראות פיקוד העורף.
6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גיל חנקס שם ומספר תאגיד: ג. חנקס בע"מ 514585991	סוג: תאריך: 22/9/16	חתימה: ג. חנקס בע"מ
מגיש התכנית	שם: עמי חסון שם ומספר תאגיד: עמי חן חסון יזמות בניה והשקעות בע"מ 514021705	סוג: תאריך: 22/9/16	חתימה: זימון חן חסון- מות
יזם	שם: גיל חנקס שם ומספר תאגיד: ג. חנקס בע"מ 514585991	סוג: תאריך: 22/9/16	חתימה: ג. חנקס בע"מ
יזם	שם: עמי חסון שם ומספר תאגיד: עמי חן חסון יזמות בניה והשקעות בע"מ 514021705	סוג: תאריך: 22/9/16	חתימה: זימון חן חסון- מות
בעל עניין בקרקע	שם: גיל חנקס שם ומספר תאגיד: ג. חנקס בע"מ 514585991	סוג: בעלים	חתימה: ג. חנקס בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: עמי חסון שם ומספר תאגיד: עמי חן חסון יזמות בניה והשקעות בע"מ 514021705	סוג: בעלים	חתימה: זימון חן חסון- מות
עורך התכנית	שם: הגר גמר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 18/9/16 חתימה:

אדריכלות ומתכנת ערים
רח' ביצרון 44 ת"א 67394
טלפקס: 03-5625614

