

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0414417

בי/733/מק-אחד העם 9

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' 502-0414417
 בישיבה מס' 20170001 ביום 14.3.17
 28.12

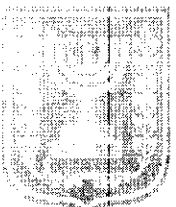
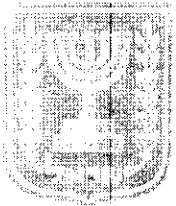
י"ר המחוזית הועדה מהנדס הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לקבוע עקרונות לבניית תוספת דירת גג באמצעות שימוש בשטחי הבנייה של החדרים על הגג, ושינוי קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/733/מק-אחד העם 9

מספר התכנית 502-0414417

1.2 שטח התכנית 0.533 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (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 175600

קואורדינאטה Y 658325

1.5.2 תיאור מקום בניין מגורים בן חמש קומות עם חדרים על הגג

בצפון - חלקה 183

בדרום - חלקה 185

במזרח - חלקה 224

במערב - רחוב אחד העם.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	אחד העם	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7139	מוסדר	חלק	184	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	2189	15/07/1971
בי/328	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ממשיכות לחול.	3248	3352	15/09/1985
בי/328 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 א ממשיכות לחול.	4197	2496	03/03/1994
בי/339	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/339. הוראות תכנית בי/339 תחולנה על תכנית זו.	3528	856	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/430 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 א. הוראות תכנית בי/430 א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/430 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 ב. הוראות תכנית בי/430 ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 538	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 538. הוראות תכנית בי/ 538 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046	04/11/2013
בי/ 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 30. הוראות תכנית בי/ 30 תחולנה על תכנית זו.	0		14/06/1956
בי/ 30 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 30 א ממשיכות לחול.	1772		04/11/1971
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011

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				משה מנו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה מנו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	20/07/2016	משה מנו	02/04/2017	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	27/06/2016	משה מנו	02/04/2017	תשריט מצב מאושר	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



משרד התכנון
מדינת ישראל

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
יזם	פרטי	ניסים אליהו ובניו בע"מ ניסים אליהו ובניו בע"מ	5109298 88	ניסים אליהו ובניו בע"מ	בת ים	האורגים (1)	1	03-5519797		nisimsason@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האורגים אחד בת ים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים אליהו ובניו בע"מ אליהו ובניו בע"מ	5109298 88	ניסים אליהו ובניו בע"מ	בת ים	האורגים (1)	1	03-5519797		nisimsason@gmail.com

(1) כתובת: האורגים אחד בת ים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ניסים אליהו ובניו בע"מ ניסים אליהו ובניו בע"מ	510929888	ניסים אליהו ובניו בע"מ	בת ים	האורגים (1)	1	03-5519797		nisimsason@gmail.com

(1) כתובת: האורגים אחד בת ים.

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		bmmano@mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות	ראשון לציון	רוטשילד (1)	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il

(1) כתובת: רוטשילד 102 ראשון לציון.



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

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

תוספת דירת גג באמצעות שימוש בשטחי הבנייה של החדרים על הגג, הוספת זכויות בנייה בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, וקביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 1 יח"ד בקומת הגג במקום חדרים על הגג.
2. הוספת שטחים עיקריים בהיקף של 106.6 מ"ר.
3. שינוי גובה יחידת הדיור מ 2.60 מטר ל 3.55 מטר.
4. שינוי קווי בניין :
 - קו בניין צפוני 3.15 מ'
 - קו בניין דרומי 3.15 מ'
 - קו בניין מזרחי 4 מ'.
 - קו בניין 2.4 מטר למרפסות בלבד.
5. לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתוכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תוכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.533

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		9	+1	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת של ה-20% משטח המגרש- בהתאם לסעיף 62א(א) (16)(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. יש להפחית משטח זה סך של 88.69 מ"ר, שניתנו כהקלות, כך שסך השינוי למצב הקיים הוא תוספת של 17.91 מ"ר. במקרה שתבטלנה תוספת השטחים מכוח ההקלות שניתנו כאמור, לא יהא צורך להפחית את השטחים."		895	+106.6	788.4	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	100

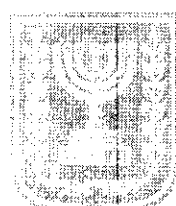
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	533	100
סה"כ	533	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	533.42	100
סה"כ	533.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כמפורט בתכנית בי/א2' 1. בניני מגורים מכל הסוגים 2. משרד סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית. 3. גן ילדים. 4. מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת בתנאי שאין אלו מלאכות הגרמות לרעש ולכל הפרעה אחרת כגון: ריח רע, לכלוך וכד', בתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכוח. 5. מוסך לשתי מכוניות פרטיות השיכות לדיירי הבניין. 6. בניני ציבור 7. בניין להתקהלות צבורית-באישור הוועדה המחוזית. 8. נספחים(בנייני עזר). 9. מוסדות צדקה. 10. ספריות, אילמי תערוכות. 11. מעבדות(שאינן גורמות מטרד לציבור). 12. בתי מרקחת. 13. בתי מלון בהסכמה מיוחדת. 14. פנסיונים. 15. בתי חולים פרט למחלות מדבקות. 16. בית תפילה. 17. מעון ילדים. 18. מושב זקנים. 19. מרפאה. 20. מועדון לשעשועים חברתיים בלי נגינה. 21. בית הבראה. 22. אולם להרצאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בחזית המערבית יישמר מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין בשיעור של 2.20 מ' לפחות. 2. חיפוי דירה הגג יהיה בחומרים עמידים כדוגמת הבניין הקיים. 3. בתחום התכנית תותר הוספת 1 יח"ד בסך הכל על הגג, ובשטח שלא יקטן מ 80 מ"ר שטח עיקרי. 4. לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תוכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמל	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4) 4	4	3.15	3.15	מעל הכניסה הקובעת (3) 6	9	(2) 394.2	(1) 895	533	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יהשטח הנ"ל לא כולל 80 מ"ר חדרים על הגג מתוקף תכנית גנות

(2) $788.4 \times 0.5 = 394.2$

(3) 6 קומות מעל קומת קרקע.

(4) 2.4 מטר למרפסות בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר יחידת דיור על הגג. 2. בחזית המערבית יישמר מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין בשיעור של 2.20 מ' לפחות. 3. שינוי גובה יחידת הדיור ל 3.55 מ' נטו.
6.2	חניה
	החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	1. עמידה בתקנות התכנון והבנייה ובנושא בטיחות אש. 2. הדירה על הגג תהיה צמודה לחדר המדרגות הכללי של הבניין.
6.4	היטל השבחה
	היטל ההשבחה ייגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	לר