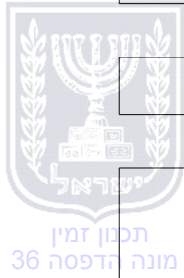


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0413625

בי/580/1/ מק - שינוי קווי בניין ומספר קומות לתכנית בי/580/מק.



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מגדילה את הישימות והכדאיות של מימוש תכנית מס' 502-0216473 (בי/580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינון) על ידי מתן אפשרות לגמישות בקווי הבניין ושינוי במספר הקומות המקסימלי המותר לבנייה, שנקבעו בה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/580/1 מק - שינוי קווי בניין ומספר קומות לתכנית  
בי/580/מק.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

502-0413625 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית  
9,409.859 דונם

1.4 סיווג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176443
קואורדינאטה Y	657964

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - כל תחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

התכנית חלה בכל תחום הרשות העירונית בת ים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 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

חולון, ראשון לציון, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13
12/10/2008	58	5857	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ 7. הוראות תכנית תמא/ 13/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/7
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ 8/ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/8/ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/8/ים - תיכון
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/ים - תיכון
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
תתל/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	6113	4054	29/07/2010
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
502-0216473	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0216473 ממשיכות לחול.	7097	8176	19/08/2015
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 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 328 / א ממשיכות לחול.	3807	165	25/10/1990
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 / 328 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 328 / ג ממשיכות לחול.	4368	1100	02/01/1996
בי / 339	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 339 ממשיכות לחול.	3528	856	01/03/1988
בי / 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 340 ממשיכות לחול.	3530		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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 /1 ממשיכות לחול.	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 /ב. הוראות תכנית בי/ 430 /ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 538	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 538 ממשיכות לחול.	6686	1046	04/11/2013
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**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יפתח יששכרוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יפתח יששכרוב		1	1:7500	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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	03-5556020	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		
בבעלות רשות מקומית			עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556020	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

שונים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפתח יששכרוב		סטיו אדריכלים	רמת גן	תובל	15	03-6134006		iftach@stavar c.co.il
	מודד	מוסה גזאווי	1269		קלנסווה	(1)	15	073-7368893	09-8788293	mzg@013.net

(1) כתובת: רח' אל קודס 15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מס. 502-0216473 - בי/580/מק - הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 על כל תיקוניה, ושינוי בהוראות בניה.

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

- התכנית מציעה שינויים לתכנית מס' 502-0216473 - בי/580/מק - הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 על כל תיקוניה ושינוי בהוראות בינוי. (להלן "התכנית הראשית") וזאת לצורך:
1. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה ע"י שינוי קווי הבניין.
  2. שיפור הישימות והכדאיות של תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים ע"י שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי ומספר הקומות המותרות לבניה, כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי לסעיפים 4.1.2 ד(2), 4.1.2 ד(3) בתכנית הראשית בדבר קווי בניין.
2. שינוי לסעיף 4.1.2 ג(6) בתכנית הראשית בדבר מספר הקומות המקסימלי המותר לבניה.
3. שינוי לסעיפים 6.1 (1) (4) (5) בתכנית הראשית, בדבר תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

9,409.859

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	10, 8 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10, 8 - 1
ימי/תת ימי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10, 6, 1
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10, 6, 1
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6, 3 - 1
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,252,883	100
סה"כ	8,252,883	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,409,859.31	100
סה"כ	9,409,859.31	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שימושים עיקריים לפי תכניות בתוקף. ב. שימושים נילוויים לפי תכניות בתוקף.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. התכנית חלה על כל המבנים שתמ"א 38 על כל תיקוניה חלה עליהם. 2. בתאי שטח 1 ו-10, בתחום חוף הים ובבניינים הבנויים בקו הבינוי הראשון כלפי הים - לא יחולו הוראות תכנית זו. 3. התכנית מעניקה אפשרות של הריסה ובניה מחדש בהתאם לגדלי יחידות הדיור המפורטים בה ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של בי/538 (אינה משנה את בי/538 אלא מעניקה אפשרות נוספת).</p>
ב	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות הבינוי בהתאם לסעיפים 4.1.2 ג(5-1) בתכנית הראשית. 2. ההוראה המפורטת לעיל מחליפה את הכתוב בסעיף 4.1.2 ג(6) בתכנית הראשית: בפרוייקטים של חיזוק מבנים קיימים יותר ניווד זכויות בין הקומות ע"פ תמ"א 38 על כל תיקוניה ועל פי התכניות המאושרות. ניתן לנייד את הזכויות לקומות הנוספות בהקלה לפי חוק התכנון והבנייה. במקרה של ניווד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38 על כל תיקוניה, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ - 50% משטח הקומה. מספר הקומות המקסימלי המותר לבנייה יהיה 11 קומות לכל היותר, כולל קומת הקרקע/קומת עמודים מפולשת. שתי הקומות העליונות (קומות 10 ו-11) תהיינה בנסיגה של 2.2 מטר מקו בניין הקדמי והאחורי ובנסיגה של 1.2 מטר מחזיתות הצד, למעט הממ"דים אשר לא ידרשו בנסיגות.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ההוראות המפורטות לעיל מחליפות את הכתוב בסעיפים 4.1 (ד) ס"ק 3-1 בתכנית הראשית. 1. בתאי שטח 5-2 תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתכניות במגרש, בהתאם למפורט בתמ"א 38 על כל תיקוניה, בהינתן התנאים הבאים במצטבר: א. קו בניין קדמי לא יקטן מ - 2 מ'. ב. קו בניין הפונה לשצ"פ לא יקטן מ - 2 מ'. ג. קו בניין צידי לא יקטן מ - 2 מטר, כולל מרפסות, למעט ממ"דים וחיזוקים.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. ידוע הציבור, פרסום: לא תתאפשר בניה ע"פ תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שנקבע בחוק ובטרם ניתנה החלטה בעניין.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>דרכי הפרסום, שמיעת ההערות יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. שיקול דעת הועדה המקומית: אין באמור בזאת לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה, במידה ומצאה מטעמים תכנוניים/ הנדסיים/אדריכליים/אחרים שיש לסרב לבקשה.</p> <p>סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאים למתן היתר עבור מבנים חדשים לפי תכנית זו יהיו כמפורט בסעיף 6.1 (2), (3), (6), (7), (8), (9), (10), (11) בתכנית הראשית.
2. ההוראה המפורטת להלן מחליפה את הכתוב בסעיף 6.1 (1) בתכנית הראשית: היתר הבניה יכלול התייחסות לעיצוב החזיתות, גגות המבנה, האזורים הציבוריים בבניין, לרבות הגדרת חומרי גמר וצבע. כל זאת תוך שימת לב למרחב בין הבניינים והמרחב הציבורי בסביבות המבנים.
3. ההוראה המפורטת להלן מחליפה את הכתוב בסעיף 6.1 (4) בתכנית הראשית: היתר הבניה יכלול התייחסות לתנועה וחניה על פי דרישות מהנדס העיר (ע"פ סעיף 6.2 בהמשך).
4. ההוראה המפורטת להלן מחליפה את הכתוב בסעיף 6.1 (5) בתכנית הראשית: היתר הבניה יכלול התייחסות לפיתוח עבור המגרש כולל: שטחי חנייה תת-קרקעיים במגרש, פריסת גדרות, שטחי גינון, שבילים, מפלסי קרקע ופתרונות לניקוז לרבות פתרון להחדרת מי נגר עיליים (יש לראות הוראות סעיף 6.3 'בניה ירוקה' בהמשך). בנוסף מתן מענה עבור תשתיות המבנה לרבות אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

- כמפורט בסעיף 7.2 בתכנית הראשית.
1. תוקף התכנית הוא עד בניית 500 מיחידות דיור מתוקף תכנית זו.
  2. מהנדס העיר ידווח כל שנה לוועדה המקומית על מספר ההיתרים שניתנו, מספר מבנים שנבנו ומספר יחידות דיור שנוספו מכוח תכנית זו.
- דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטות מוסדות התכנון.