

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0327619

בי/10/450/מק - ניווד יח"ד קטנות ממגרש 113 ל-112 ותוספת זכויות בניה

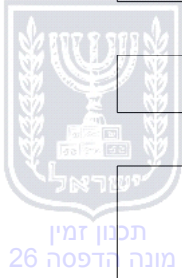
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית שינוי לתכנית בי/450 המאושרת, הכוללת שני מגרשים למגורים מתוך התכנית הכללית: 112, 113. במגרש 113 יש מגדל בבניה, מגרש 112 בהגשת היתר לבניה. התכנית מבקשת להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש 113 ל- 112 ולשנות חלוקת שטחי בניה בין המגרשים על פי תכנית תקפה בי/450 אשר קבעה כי " יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בכל תחומי המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ- 80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות). ניתן בהסכמה להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש למגרש, ובלבד שבאף מגרש לא יהיו יותר מ- 30% יחידות דיור קטנות, וסך של 20% יחידות קטנות בתכנית." בנוסף מציעה התכנית להוסיף שטחים לבניה במגרש 112 ולשנות הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים. התכנית משתלבת במערכת הבינוי העירוני הקיים והמתוכנן באזור המהווה מובלעת אחרונה לעתודות הבנייה החדשה בעיר. אישור התכנית יקדם מימוש הבניה למגורים באזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

בי/10/450/מק ניויד יח"ד קטנות ממגרש 113 ל-112 ותוספת זכויות בניה

**מספר התכנית** 502-0327619

**1.2 שטח התכנית** 6.717 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

**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 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 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	175625
קואורדינאטה Y	656950

### 1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בדרום מערב בת ים, גבולותיה: בצפון - גוש 7121/חלקה 29, בדרום - גוש 7122/חלקה 82 (רח' יוחנן הסנדלר), גוש 7121/חלקה 33, גוש 5027/חלקה 1, במזרח - גוש 7121/חלקה 32, במערב גוש 7121/חלקה 34.

### 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	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	31, 35	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
16/04/1982		2802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 270 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 270
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403 / 1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / א. הוראות תכנית בי/ 430 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 430 / א
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 430 / ב
03/08/2014	7240	6851	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 450 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 450 / 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
502-0320358	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0320358. הוראות תכנית 502-0320358 תחולנה על תכנית זו.	7232	4531	21/03/2016
בי/ מק/ 450 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 450 / 1 ממשיכות לחול.	6153	821	28/10/2010
בי/ מק/ 450 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 450 / 3 ממשיכות לחול.	6238	4252	19/05/2011



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	22/06/2017	יוסי סיון	22/06/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	15/02/2017	יוסי סיון	14/02/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
עו"ד	פרטי	שלומי בן דוד			בני ברק	בן גוריון דוד	1			shlomy@bds-law.co.il
	פרטי			קרן פייר 2 - שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	8	03-6938234	03-6938235	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עו"ד שלומי בן דוד			בני ברק	בן גוריון דוד	1			shlomy@bds-law.co.il
פרטי			קרן פייר 2 - שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	8	03-6938234	03-6938235	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות רשות פיתוח

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיוון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@my-s.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מחמוד מצארוה	680	גרינפלד את מצארוה, מודדים מוסמכים	טייבה	(1)		03-6041134		grinfeldmd@ barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 4004, טייבה-המשולש, מיקוד 40400..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 הבינוי המוצע בשני המגרשים ע"י ניויד יח"ד קטנות ממגרש 113 למגרש 112, שינוי בחלוקת שטחי הבניה ביניהם, הגדלת שטחי הבניה, ושינויים בבינוי ובעיצוב האדריכלי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תמהיל יח"ד קטנות בשני המגרשים ע"י ניויד 15 יח"ד קטנות ממגרש 113 למגרש 112, והוספת 5 יח"ד קטנות למגרש 112, בהתאם להוראות.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים 112, 113 ע"י ניויד זכויות בניה ממגרש 113 למגרש 112.
3. תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי למגרש 112.
4. הגדלת מספר יח"ד במגרש 112 מ-128 ל-148. (15 יח"ד מנוידות ממגרש 113 בתוספת 5 יח"ד חדשות).
5. תוספת קומה אחת למבנה במגרש 112 כך שמספר הקומות יהיה 39 במקום 38. מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה ואינו כולל קומת גג, מתקנים טכניים וכדומה. גובה המבנים המצוין הוא מעל מפלס הכניסה.
6. שינוי קו בניין אחורי חלקי (חזית צ. מזרח) במגרש 112 מ-10 מ' ל-5 מ'.
7. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ע"י:
  - א. שינוי גובה קומה מינימלי ל-3 מ' במגרש 112.
  - ב. הגדלת תכסית תת קרקעית ל-100% במגרשים 112, 113.
  - ג. קביעת מילוי אדמה גננית בעומק מינימלי של 1 מ' במגרש 112.
  - ד. שינוי במיקום הכניסה למרתף החניה במגרש 112, מצידו המערבי של המגרש לצידו המזרחי.
  - ה. יותר ניויד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע, מעבר לאמור בתכנית בי/450/4.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	113, 112

### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
49.14	3,301	מגורים ד 1
50.86	3,416	מגורים ד 2
<b>100</b>	<b>6,717</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,716.45	מגורים ד'
<b>100</b>	<b>6,716.45</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים לפי תוכנית מאושרת בי/450/4
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	<p>1. תוספת קומה אחת בבניין במגרש 112.</p> <p>2. קביעת גובה קומה מינימלי 3 מ' במגרש 112.</p> <p>3. קביעת עומק אדמה גננית מינימלי של 1 מ' במגרש 112.</p> <p>4. תותר הקמת קומה חלקית או גלריה בקומת הקרקע לרווחת הדיירים במגרש 112. שטח הקומה החלקית יהיה כלול בסך השטח המותר לבניה.</p> <p>5. שינוי במיקום הכניסה למרתף החניה במגרש 112 מצידו המערבי של המגרש לצידו המזרחי.</p> <p>6. שטחי המרפסות המנוידים ממגרש 113 ל- 112 יהיו אך ורק להגדלת מרפסות בדירות הבניין 112.</p>
ב	<p>קווי בנין במגרש 112:</p> <p>שינוי קו בניין אחורי חלקי (צ. מזרח) לתא שטח 113 מ-10 מ' ל- 5 מ'.</p> <p>יתר קווי הבניין יהיו לפי תוכניות מאושרות.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 20: 1. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט</p>
ד	<p>מרתפים הגדלת תכסית המרתף ל- 100% משטח המגרש במגרשים 112, 113.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שדות	עיקרי				שדות	עיקרי
(5)	(6)	(5)	(5)	4	39 (4)	162	148 (3)	35	36226	11978 (2)		7514	16734 (1)	3301	112	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)	4	38 (4)	162	149	35	33726	10999		7041	15686 (7)	3416	113	מגורים ד'	

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. גובה הבינוי המצוין בטבלה הינו יחסי לפני הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוך שטחי הבנייה 1,710 מ"ר נויידו ממגרש 113, ומתוכם 1,020 מ"ר עבור יח"ד קטנות בלבד. שטחי הבניה העיקריים כוללים 2,312 מ"ר למרפסות בלבד ולא ניתן יהיה לצרפם לשטחים העיקריים למגורים. מתוך שטחי המרפסות 520 מ"ר נויידו ממגרש 113, ומתוכן 210 מ"ר מיועדות למרפסות עבור יח"ד קטנות שנויידו..
- יותר ניו"ד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע, מעבר לאמור בתכנית בי/450/4.
- מתוך סה"כ יח"ד במגרש, 41 יח"ד תהיינה קטנות (26 ע"פ תבי"ע בי/450/4 בתוספת 15 יח"ד קטנות שנויידו ממגרש 113).
- מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה ואינו כולל קומת גג, מתקנים טכניים וכדומה. גובה המבנים המצוין הוא מעל מפלס הכניסה.
- לפי תכניות מאושרות.
- כמסומן בתשריט.
- שטחי הבניה העיקריים כוללים 1,776 מ"ר למרפסות בלבד ולא ניתן יהיה לצרפם לשטחים העיקריים למגורים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. בהתאם להוראות תכנית מאושרת בי/450/4.

### 6.2 היטל השבחה

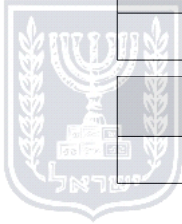
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 7 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26