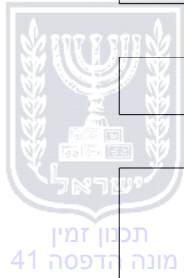


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0379883

בי/410/6/מק - ניווד זכויות ממגרש 11 למגרש 9



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

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

במסגרת תכנית בי/מק/410/1 פוצלו זכויות הבניה של חברת "חלקה 11 בגוש 5027 בע"מ" לשני מגרשים. החברה יזמה את התכנית על מנת לאחד את זכויותיהם במגרש אחד וכן להוסיף יחידות דיור וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/6/410/מק - ניוד זכויות ממגרש 11 למגרש 9

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0379883

1.2 שטח התכנית 16.308 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 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175733
קואורדינאטה Y	656376

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5027	מוסדר	חלק	74, 123, 130	75, 131

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/מק/410/1	716, 11, 9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



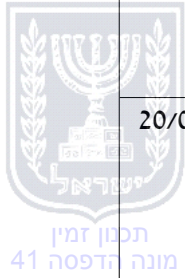
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/03/2008	2430	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 410 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 410
09/06/2014	5990	6815	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 410 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ מק/ 410 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/03/2017	רונית טורק	09/03/2017	44	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא		14/06/2018	קיקה ברא"ז	14/06/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		19/06/2017	קיקה ברא"ז	18/06/2017	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		04/06/2018	דן טרשנסקי	04/06/2018	9	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14/06/2018	קיקה ברא"ז	14/06/2018		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
	פרטי			חברת חלקה 11 בגוש 5027 בע"מ יפו	תל אביב-	הנביאים	34			Shimon.kikayon@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת חלקה 11 בגוש 5027 בע"מ יפו	תל אביב-	הנביאים	34			Shimon.kikayon@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת חלקה 11 בגוש 5027 בע"מ יפו	תל אביב-	הנביאים	34			Shimon.kikayon@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikabraz.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק	55958680	רונית טורק- איכות סביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	(1)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
	שמאי	דן טרשנסקי	379	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	office@ktap.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

(1) כתובת : גבעת עדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

העברת 19 יח"ד וזכויות בניה ממגרש 11 למגרש 9, הוספת זכויות בניה, קומות ויח"ד במגרשים 9 ו-11.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה במגרשים 9 ו-11, 20% מהשטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה ממגרש 11 למגרש 9 לפי סעיף 62א(א)6 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
3. הוספת קומות במגרשים 9 ו-11 לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
4. הוספת יחידות דיור במגרשים 9 ו-11 בהתאם לסעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולפי סעיף 62א(א)8 ולפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
5. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית, לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

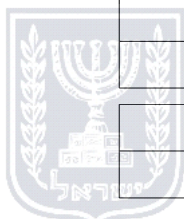


תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	716
מגורים ג'	11A, 9
שטח פרטי פתוח	11B



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

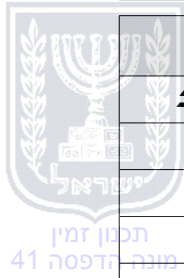
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	588	3.61
מגורים ג/2	15,422	94.60
שפ"פ	293	1.80

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	16,303	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.61	588.51	דרך מאושרת
94.59	15,426.7	מגורים ג'
1.80	293.27	שטח פרטי פתוח
100	16,308.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	שימושים בהתאם לתכנית מאושרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בתא שטח 9 יוקמו 3 מגדלי מגורים בני 25 קומות ובניהם מבני חיבור בני 3.5 קומות. גובה המגדלים יהיה עד +82.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. בתא שטח 11 יוקמו 2 מגדלי מגורים בני 20 קומות ובניהם מבנה חיבור בני 3.5 קומות. גובה המגדלים יהיה עד +72.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. גובה המגדלים כולל מעקה גג ומתקנים טכניים על הגג אשר יוסתרו כקירות בנויים בגובה מתאים.</p> <p>4. תמהיל הדירות בתכנית יהיה בהתאם לסעיף 151 (ב 3) (1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בתא שטח 9 לפחות 34 יח"ד יהיו בשטח שאינו עולה על 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) ולפחות 34 יח"ד יהיו בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>1. מתוך השטח המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות", ישמר שטח של כ- 1.5 דונם בו לא תותר בניה עילית ו/או תת קרקעית.</p> <p>2. מיקומו המדוייק של השטח יסומן במסגרת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני באישור ועדה מקומית כתנאי להוצאת היתר בניה עפ"י סעיף 6.1 ג. 1 לתכנית בי/מק/410/1.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	הוראות ושימושים בהתאם לתכנית מאושרת.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	הוראות ושימושים בהתאם לתכנית מאושרת.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5	(3)	(4)	(3)	(2) 25	82	293	27617	(1) 9085	29979	10830	9	מגורים ג'
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 20	72	154	12467	(1) 4793	15817	(5) 4889	11A	מגורים ג'

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) לשטחי השירות מעל הקרקע יתווסף השטח למרחב מוגן דירתי כחוק.
- (2) 25 קומות הכוללות: ק.קרקע + 24 קומות.
- (3) עפ"י התשריט.
- (4) עפ"י התשריט.
- (5) כולל שטח 11B ביעוד שפי"פ.
- (6) 20 קומות הכוללות: ק.קרקע + 19 קומות.
- (7) עפ"י תכנית מאושרת בי/מק/410.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר יהא אישור מסמך בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בועדה המקומית כפי שמפורט בתכנית בי/מק/1/410. מסמך זה יכלול בנוסף גם נספח רוחות ובחינה נוספת של הצללות הפרויקט על מבנה הציבור המאושר במגרש 78 בתכנית בי/מק/1/410.
2. מסמך הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני יכלול שטח של כ-1.5 דונם מתוך השטח המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות", בו לא תותר בניה עילית ו/או תת קרקעית.
3. כל התנאים להיתר ואיכלוס מתוקף תכנית בי/מק/1/410 ימשיכו לחול.

6.2

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. תחום התכנית נמצא במתחם מ"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבניה.
3. מעבר לכך, אישורים מהגורמים הרלוונטים יתקבלו בהתאם למפורט בתכנית המאושרת בי/מק/1/410.

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

עד 1 בינואר 2020 או יום פקיעת הוראת השעה בסעיף 151 (ב) (3) (1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 המאוחר ביניהם.