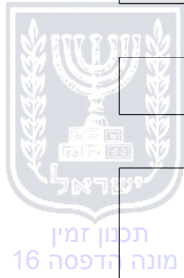


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0386128

בי/727/מק - צבי יהודה 5 בת ים



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

ברחוב צבי יהודה 5, קיים בניין מגורים בן 8 קומות וחדרים על הגג. התוכנית מבקשת לנייד שטחי בניה לא מנוצלים שנותרו בבניין לקומת הגג, להרחבת חדר על הגג לצורך שיפור תכנון דירה עליונה בקומה 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/727/מק - צבי יהודה 5 בת ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0386128

2.348 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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	176775
קואורדינאטה Y	657350

1.5.2 תיאור מקום

בניין מגורים הפונה לרחוב צבי יהודה. המגרש גובל מצפון לחלקה 281, מדרום לחלקה 107, ממזרח לרחוב צבי יהודה וממערב לרחוב נרקיס.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	הרב צבי יהודה	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7124	מוסדר	חלק	282	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0216473. הוראות תכנית 502-0216473 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0216473
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/2 א. הוראות תכנית בי/2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/2 א
20/06/1996	3642	4420	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/227 א. הוראות תכנית בי/227 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/227 א
15/09/1985	3352	3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328. הוראות תכנית בי/328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/328
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403. הוראות תכנית בי/403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/403
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/492 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/430 ב
17/03/2011	3181	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/492 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/492
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/538. הוראות תכנית בי/538 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/538
14/07/2009	4951	5977	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/493. הוראות תכנית בי/מק/493 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/מק/493

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
502-0358069	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	7306	8824	21/07/2016
בי/ 199	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 199. הוראות תכנית בי/ 199 תחולנה על תכנית זו.	2185		15/01/1976
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/ 58	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 58. הוראות תכנית בי/ 58 תחולנה על תכנית זו.	0		29/06/1961



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה מנו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה מנו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/05/2017	משה מנו	08/05/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09/05/2017	משה מנו	09/05/2017	1	1: 250	מנחה	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	אבי ששון			בת ים	הרב צבי יהודה	5			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי ששון			בת ים	הרב צבי יהודה	5			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבי ששון			בת ים	הרב צבי יהודה	5			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנם בעלי קרקע נוספים.

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		yurib.arch@g mail.com
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	(1)	102	03-9654095		

(1) כתובת: רוטשילד 102 ראשון לציון.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

ניוד 50 מ"ר שטח עיקרי ולא מנוצל בבניין לקומת הגג, להרחבת חדר על הגג לצורך שיפור תכנון דירה עליונה בקומה 8.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניוד שטח לא מנוצל שנותר בבניין לקומת הגג להרחבת חדר על הגג.
2. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
3. לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתוכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תוכנית זו.



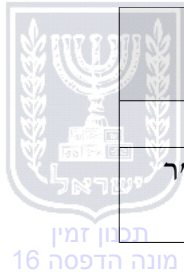
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.348
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	64			64	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוך הזכויות יהיו 768 מ"ר לגזוזטראות.	7,808			7,808	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 ד'	140

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,351.98	100
סה"כ	2,351.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,351.98	100
סה"כ	2,351.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. מתוך הזכויות העיקריות 768 מ"ר שטח עיקרי לגזוזטראות, שטחי הגזוזטראות ישמשו למטרה זו בלבד, ולא יסגרו ויהפכו לחלק משטח הדירה. סטייה מהוראה זו, תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>2. תוכנית זו משנה את סעיף 10.1.1 תוכנית בי/430 כך שתתאפשר הגדלת שטח החדר על הגג מעל ל-40 מ"ר ועד ל-90 מ"ר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 5	(3) 4.5	(2) 4.5	(1) 3.5	2	8	64	40	2000		1600	7808	2348	140	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) צפון.
- (2) דרום.
- (3) מערב.
- (4) מזרח - לכיוון רחוב צבי יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

לגבי בניה חדשה, מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנה יהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי והפיתוח ומהבקשה להיתר בניה, בתאום עם הנחיות מהנדס העיר. חומרי הגמר יצוינו בבירור על גבי החזיתות בבקשה להיתר.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. עמידה בתקנות התכנון והבניה בנושא בטיחות אש.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

במידה ותוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה על פי התבע הנ"ל יפוג אישורה של תכנית זו.

