

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0547950

בי/787/מק- יצחק שדה 19-17 תוספת יח"ד

תל-אביב

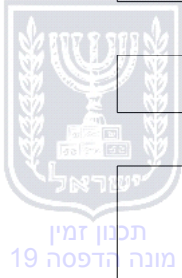
מחוז

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

התב"ע החלה על המגרש מאפשרת הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים. נתקבל היתר להקמת בניין בן 6 קומות + חדרים על הגג מעל קומת הקרקע. התכנית נועדה לשפר את הבינוי ואת האפשרות לממש את פוטנציאל הבניה בחלקות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/787/מק- יצחק שדה 17-19 תוספת יח"ד

ומספר התכנית

502-0547950

מספר התכנית

0.844 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 5, 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 175675  
 קואורדינאטה Y 657700

### 1.5.2 תיאור מקום

ממזרח- בניין מגורים ברח' יצחק שדה 15  
 ממערב- בניין מגורים ברח' יצחק שדה 21  
 מצפון מגרש 272  
 מדרום- רחוב יצחק שדה

### 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
	19	יצחק שדה	בת ים
	17	יצחק שדה	בת ים

שכונה



### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	267-268	חלק	מוסדר	7138

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
19/08/2015	8176	7097	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.	שינוי	בי/ 2 /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
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328/ ב. הוראות תכנית בי/ 328/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328 /ב
01/03/1988	856	3528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 339. הוראות תכנית בי/ 339 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/ 339
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 /1. הוראות תכנית בי/ 403 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 403 /1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 430 ב	שינוי	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 538 . הוראות תכנית בי/ 538 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046	04/11/2013
בי/ 577	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 577 . הוראות תכנית בי/ 577 תחולנה על תכנית זו.	7294	8267	28/06/2016
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/ 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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 30 א . הוראות תכנית בי/ 30 א תחולנה על תכנית זו.	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

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		16/04/2018	משה מנו	16/04/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17/04/2018	יצחק מאירסדורף	17/04/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08/11/2017	משה מנו	08/11/2017		1: 250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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
	אחר			ארץ עיר ייזום ובניה בע"מ	ראשון לציון	רובינא חנה	57			
	אחר			מעוף גונן יזמות בע"מ	קרית אונו	הצבעוני	51			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארץ עיר ייזום ובניה בע"מ	ראשון לציון	רובינא חנה	57			
פרטי			מעוף גונן יזמות בע"מ	קרית אונו	הצבעוני	51			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	119876	משה מנו	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9412342		bmmano@g mail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יצחק מאירסדורף	14142		תל אביב- יפו	(1)	7	03-6966122		imce@netvisi on.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19





תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

מיכסום אפשרויות התכנון במגרש באמצעות מימוש כל הזכויות המותרות במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) הוספת 5 יח"ד.

(2) תוספת 5 קומות מלאות כך שיתקבלו 9 קומות וחדרים על הגג מעל קומת קרקע.

(3) הוספת שטחים עיקריים בהיקף של 168.8 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16.

(4) שינוי הוראות לתוכנית בי/2א- שינוי גובה קומה טיפוסית מ 3.00 מטר ל 3.15 מטר נטו.

(5) שינוי הוראות לתוכנית בי/2א- שינוי גובה קומה תשיעית מ 3.00 ל 4.00 מטר נטו.

(6) שינוי הוראות לתוכנית בי/430- שינוי גובה חדרים על הגג מ 2.60 מטר ל 3.15 מטר.

(7) שינוי קו בניין אחורי למתקני חניה במקום 5 מ' המותרים לקו בניין 0 בגבול מגרש בחזית אחורית בכיוון צפון מערב.

(8) שינוי קו בניין צידי למתקני חניה במקום 3.5 מ' המותרים לקו בניין 0 בגבול מגרש בחזית צפונית.

(9) שינוי קו בניין קידמי להבלטת גזוזטראות בחזית קדמית הדרומית במקום 5 מ' המותרים ל 3.00 מ'.

(10) שינוי הוראות לתוכנית בי/430/ב - תתאפשר הגבהת מצללה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	844	100
סה"כ	844	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	844.41	מגורים ג'
100	844.41	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם לתכנית מאושרת בי/2 א :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי דירות</li> <li>2. בתים טוריים</li> <li>3. בתים דו- משפחתיים</li> <li>4. ביתנים</li> <li>5. בתים בודדים</li> <li>6. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית.</li> <li>7. גן ילדים</li> <li>8. מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש ולכל הפרעה אחרת, כגון: ריח רע, לכלוך וכד', בתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכוח.</li> <li>9. מוסך לשתי מכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבניין.</li> <li>10. בנייני ציבור.</li> <li>11. בנין להתקהלות צבורית- באשור הועדה המחוזית.</li> <li>12. נספחים (בניני עזר).</li> <li>13. בנייני מגורים מכל הסוגים</li> <li>14. מוסדות צדקה</li> <li>15. ספריות, אולמי תערוכות.</li> <li>16. מעבדות (שאינן גורמות מטרד לצבור).</li> <li>17. בתי מרקחת</li> <li>18. בתי מלון</li> <li>19. פנסיונים</li> <li>20. בתי חולים- פרט למחלות מדבקות.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קוי בניין :</li> <li>א. קו בניין קדמי למרפסות בלבד יהיה 3 מטר.</li> <li>ב. קו בניין צידי 3.5 מ' לבניין, ו-קו בניין 0 מ' למתקן חניה.</li> <li>ג. קו בניין אחורי 5 מ' לבניין, ו-קו בניין 0 מ' למתקן חניה.</li> <li>2. חומרי הגמר לתוספת הקומות החדשות יהיו כדוגמת הקומות הקיימות.</li> <li>3. לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תוכנית זו.</li> <li>4. שינוי הוראות לתוכנית בי/430/ב סעיף 6.2 סעיף קטן 7: תתאפשר הגבהת מצללה עד לגובה של 2.75 מטר.</li> </ol>

## 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)	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	5 (6)	3.5 (5)	3.5	11 (4)	38.6	18 (3)	30	696.4 (2)	1392.8	844 (1)	מגורים ג'	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

הערה ברמת הטבלה:

\*הזכויות כוללות הקלות שניתנו בעבר:

מצב מאושר על פי תכנית בי/30א' מחושב משטח המגרש ברוטו.

השינוי למצב המאושר מחושב משטח המגרש נטו, בהתאם לסעיף 62א(א)(16)ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 יש להפחית משטח זה סך של 163 מ"ר שניתנו כהקלה בהיתר, כך שסך השינוי לשטחים המאושרים בהיתר הינו תוספת של 5.8 מ"ר. במקרה שלא נוצלה תוספת השטחים בהיתר המקורי מכוח ההקלות שניתנו כאמור, לא יהיה צורך להפחית את השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 1020 מ"ר לפי נסח היסטורי. החלקות אוחדו בתצ"ר וטרם נרשמו..

(2) ע"פ פרוטוקול ועדה(מליאה)ישיבה מספר 20160002 בתאריך 28/06/2017. 50% משטח עיקרי.

50% משטח עיקרי  $1392.8/2=696.4$ .

(3) ע"פ מצב מאושר מתכנית בי/30א מספר יחידות יחושב ע"פ  $1020 \times 1.2/95 = 13$  בתוספת 5 יח"ד המבוקשות בתכנית זו..

(4) 9 קומות וקומת חדרים על הגג מעל קומת עמודים..

(5) קו בניין צידי 3.5 מ' לבניין, ו-קו בניין 0 מ' למתקן חניה..

(6) קו בניין אחורי 5 מ' לבניין, ו-קו בניין 0 מ' למתקן חניה..

(7) קו בניין קידמי 3 מ' למרפסות בלבד..

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה****6.1.1 בניה משמרת מים**

1. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4.
  2. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.
  3. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.
  4. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף 3 לעיל.
  5. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים
  6. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.
  7. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.
- השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.

**6.1.2 בניה ירוקה**

- א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.
- ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**6.1.3 עצים בוגרים**

- בתחום התכנית ינטעו ועצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50מ"ר. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.

**6.1.4 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית נמל תעופה בן גוריון**

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.
- ב. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, יהיה על פי הוראות תמ"א 2/4.
- ד. הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.

<b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.2</b>
<p>(1) גובה נטו קומה טיפוסית יהיה 2.80 מטר.</p> <p>(2) גובה נטו קומה תשיעית יהיה 3.50 מטר.</p> <p>(3) גובה נטו חדרים על הגג יהיה 2.80 מטר.</p> <p>(4) גובה כללי של הבניין 38.60 מטר.</p>	
<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.4</b>
<p>(1) עמידה בתקנות התכנון והבניה בנושא בטיחות אש. (2) מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנה, תואם להנחיות המרחביות, יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. חומרי הגמר יצוינו בבירור על גבי החזיתות בבקשה להיתר. (3) אישור תנועה וחניה (על פי סעיף 6.3). (4) תנאי להיתר בנייה יהיה דו"ח מהנדס ומעבדה מוסכמת כי החיפוי החדש של הבניין עמידים בפני השפעות אזור ימי ומחוברים למבנה עפ"י התקן הישראלי.</p>	
<b>6.5 היטל השבחה</b>	<b>6.5</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
תוך 5 שנים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19