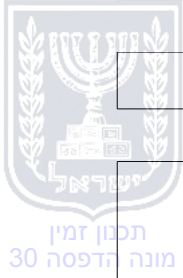


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0645630

בי/826 נורדאו 26 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

התכנית נמצאת בצומת הרחובות מקס נורדאו ודוד המלך בבת ים, הסמוכים לרחוב בלפור שהינו ציר עירוני ראשי בעיר. מטרת התכנית לקבוע הוראות להקמת בניין מגורים כחלק מחיזוק ומימוש הפוטנציאל של אזור מרכז העיר. בניין המגורים המתוכנן הינו בן 9 קומות מלאות מעל קומת קרקע + 2 קומות בנסיגה סה"כ 12 קומות מעל לכניסה הקובעת המכיל 21 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/826 נורדאו 26 בת ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0645630

0.538 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	175700
קואורדינאטה Y	658050

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רחוב נורדאו.
מדרום - מגרש 242.
ממזרח - מגרש 244.
ממערב - רחוב דוד המלך.

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
	26	נורדאו מקס	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	243	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
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/339
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 ב ממשיכות לחול.	שינוי	בי/430 ב



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	נספח בינוי	13: 23 15/08/2019	משה מנו	15/08/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	09: 41 24/03/2019	יוסי קריספין	24/03/2019	7	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים ע"ג מדידה	09: 45 24/03/2019	יוסי קריספין	24/03/2019	1	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה וחניה	16: 58 10/10/2019	איגור אס	10/05/2019		1: 100	מנחה	תנועה
לא		09: 14 22/05/2019	איגור אס	22/05/2019	1	1: 1	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	12: 06 06/12/2018	משה מנו	31/05/2018		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 30

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אריאל דינובצקי			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6414100		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ויצמן 2 תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן אליהו		א.ב. השקעות נדל"ן (הודיה) בע"מ	ראשון לציון	(1)	6	054-7727701		

(1) כתובת: ספיר יוסף 6 ראשון לציון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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		03-9412342		zurib.arch@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	איגור אס	82544		פתח תקוה	(1)	12	054-5490255		
	אגרונום	יוסי קריספין	76537	משתלת אהובה	גאליה	(2)		08-3919386		

(1) כתובת: הרצל 12 פתח תקוה.

(2) כתובת: מושב גאליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הקמת מבנה מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) קביעת ייעוד מגורים ג.
- 2) קביעת שימושים מותרים.
- 3) קביעת 21 יחידות דיור.
- 4) קביעת גובה ומספר קומות מירביים.
- 5) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, והנחיות סביבתיות.
- 6) קביעת קווי בניין.
- 7) קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	100

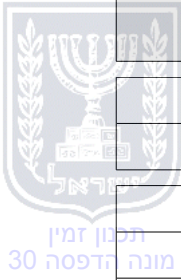
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	538	100
סה"כ	538	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	538.41	100
סה"כ	538.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. פינוי האשפה בקומת הקרקע יהיה בחצר משק סגורה ומוסתרת בתחום הבניין, ללא חזיתות</p> <p>שרות פתוחות לרחוב.</p> <p>2. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שרות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכד"ו.</p> <p>3. מחסנים לדיירים יותרו בקומת המרתף בלבד בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחיד.</p>	
מרתפים	ב
יותר גובה קומת מרתף עליונה עד 6 מטרים לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
3		(3)	(3)	(3)	4	12	40	21 (2)	60	3895	1200		550	(1) 2145	538	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 90 מ"ר. השטח כולל 252 מ"ר למרפסות, שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- (2) 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח כולל(עיקרי+ממ"ד) של עד 80 מ"ר..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
2. יותר שימוש בפתרונות מכאניים לחניה על מנת לעמוד בתקן החניה.
3. החניה תהיה בתחום המגרש.
4. יותרו חניות בתת קרקע בלבד.
5. תיקבע זיקת הנאה עבור כלי רכב בין גבול התכנית המזרחי והדרומי לבניינים הגובלים.

6.2**איכות הסביבה**

- 6.2.1 בניה משמרת מים
1. לפחות 15% משטח התכנית יותר פנוי, מעל ומתחת לקרקע, לצרכי ניהול נגר ונטיעות.
 2. יותרו 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 הבניין 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 להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.
 6. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.
- השטחים המגוננים והמרוצפים, יותרנו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
- 6.2.2 עצים בוגרים
1. נטיעות עצים בתחום התכנית תהיינה בהתאם למסמל המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

- 1) מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנה, תואם להנחיות המרחביות, יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. חומרי הגמר יצוינו בבירור על גבי החזיתות בבקשה להיתר.
- 2) אישור תנועה וחניה (על פי סעיף 6.2).
- 3) 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.
- 4) המבנים יותרנו ויבוצעו לפי ת"י לבניה ירוקה.
- 5) 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.

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא ייצא היתר בניה, תפקע תכנית זו ויחולו התכניות החלות ערב אישורה. הוועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים ובלבד שהבקשה תוגש לפני תום התקופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30