

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0695130

בי/848/מק - הרחבת צומת מבצע סיני כצלנסון

תל-אביב

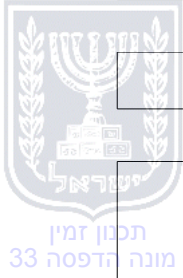
מחוז

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

תכנית זו מטרתה להרחיב את צומת הדרכים מבצע סיני וכצלסון, על חשבון חלקה 104 לצורך פנייה חד סטרית ימינה, זאת בשל קידומה של תכנית התחדשות עירונית בדרום רחוב מבצע סיני הכוללת גם את חלקה 104 אשר מעצימה את התנועה בצומת זו. כל זאת ללא שינוי בזכויות הבנייה ומספר יחיד בחלקה 104 מכח התכניות החלות ערב אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/848/מק - הרחבת צומת מבצע סיני כצלסון

מספר התכנית 502-0695130

1.2 שטח התכנית 3.562 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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	176978
קואורדינאטה Y	658786

1.5.2 תיאור מקום

צומת הדרכים רחוב מבצע סיני ורחוב כצלסון, בת ים.

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

רמת יוסף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7131	מוסדר	חלק	104	17, 203
7134	מוסדר	חלק		96

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
23/07/2017	7975	7551	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0413625. הוראות תכנית 502-0413625 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0413625
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
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
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.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 319	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 319. הוראות תכנית בי/ 319 תחולנה על תכנית זו.	3060		07/06/1984
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/ 385	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 385. הוראות תכנית בי/ 385 תחולנה על תכנית זו, למעט שינוי בקווי הבניין מ 3 מ' ל 2 מ'.	4983	2560	03/05/2001
בי/ 58	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 58. הוראות תכנית בי/ 58 תחולנה על תכנית זו.	0		29/06/1961
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
3 / 39 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 39 / 9. הוראות תכנית 3 / 39 / 9 תחולנה על תכנית זו.	2187	1061	09/02/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל רוזיו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל רוזיו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חלוקה ורישום	19: 04 03/07/2019	בדיר מועמד	01/07/2019		1: 250	מנחה	מפת מדידה
לא	נספח בינוי	17: 19 07/08/2019	ישראל רוזיו	07/08/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	18: 20 27/10/2019	ישראל רוזיו	14/03/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	11: 20 27/03/2019	אורן צמיר	27/03/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מסמך עקרונות לטבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים	17: 24 11/09/2019	אנדרי כץ-אהרונוב	11/09/2019			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים	17: 25 11/09/2019	אנדרי כץ-אהרונוב	11/09/2019			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שימור עצים	08: 42 21/03/2019	רז מיכלוביץ	20/03/2019			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת לשימור עצים	08: 42 21/03/2019	רז מיכלוביץ	20/03/2019			מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556020	
	פרטי			טובול דניאל יזום ובניה קרית התרבות בת ים	מודיעין- מכבים- רעות	הבנאי (1)	7	08-9555555		haimbc@tu boul.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שם החברה המלא: טובול דניאל יזום ובניה קרית התרבות בת ים שותפות מוגבלת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556020	
פרטי			טובול דניאל יזום ובניה קרית התרבות בת ים	מודיעין- מכבים- רעות	הבנאי	7	08-9555555		haimbc@tuboul.co.i

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בתכנית: מנהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים.



מנהל תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 33



מנהל תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 33

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל רוזיו	29135	רוזיו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6954455		office@rozio-arch.com
	שמאי	אנדרי כץ-אהרונוב	1816		בני ברק	מצדה	6	03-5458080		andrey@shamaot.co.il
	מודד	בדיר מועאד	1426		כפר קאסם	(1)				badiermoad@gmail.com
	אגרונים	רוז מיכלוביץ			רחובות	שד מקס ואמפרו שיין	1			decoraz@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ. ת. נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		office@mata-n-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 23.



תכנון זמין
הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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**

הרחבת צומת הדרכים מבצע סיני וכצלסון, על חשבון חלקה 104 לצורך פנייה חד סטרית ימינה בשל קידומה של תכנית התחדשות עירונית המעצימה את התנועה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם, על פי סעיף (א62) (א) 1 ופרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. הרחבת צומת הדרכים מבצע סיני וכצלסון על פי סעיף (א62) (א) 2 על חשבון חלקה 104, זאת ללא שינוי בזכויות הבנייה ומספר יחיד בחלקה מכח התכניות החלות ערב אישור תכנית זו, שיקבעו עפ"י שטח חלקת המקור לפני הרחבת הדרך על חשבון החלקה
3. שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית. שינוי קו בניין צידי מ- 5 מ' ל- 2 מ', שינוי קו בניין אחורי מ- 2 מ' ל- 3 מ' ושינוי קווי בניין לחזיתות הרחובות מבצע סיני וכצלסון מ- 3 מ' ל- 2 מ', כאשר בחזית לצומת הרחובות קווי בניין 0-2 מ' והכל כמפורט בתשריט, על פי סעיף (א62) (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	104
דרך מאושרת	601
דרך מוצעת	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,222.71	34.33
מגורים ג'	2,339	65.67
סה"כ	3,561.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,211.8	34.02
דרך מוצעת	185.97	5.22
מגורים ג'	2,163.94	60.76
סה"כ	3,561.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>עפ"י תב"ע בי/385 : ישמש למגורים בלבד.</p> <p>עפ"י תב"ע בי/403 : השימושים המותרים במרתפים יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי שירות. מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ"ר. המחסן הדירתי ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה. מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית שהמועדון ירשם כרכוש משותף של כל דיירי הבניין. הקמת מועדון כאמור בסעיף א' לעיל לא תפגע בהתקנת מס' מקומות החנייה הנדרש על פי התקן התקף, והמתקנים הטכניים הדרושים לתפקודו הנאות של הבניין.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> על תכנית זו יחולו הוראות הבינוי המאושרות ערב תכנית זו. קו בניין שינוי בקו בניין בקטע החזית ברחוב מבצע סיני וכצלסון מ-2 ל-0 ובהתאם למסומן בתשריט.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הרחבת הכביש על חשבון חלקה 104 לא תשנה את זכויות הבנייה וכמות יחידות הדיור בחלקה מכח התכניות החלות ערב אישור תוכנית זו. זכויות הבניה וכמות יחידות הדיור יקבעו על פי שטח חלקת המקור לפני הרחבת הדרך על חשבון החלקה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>עפ"י תב"ע בי/2/א : דרך פירושה - רחוב, שדרה או פס ירק סמטא, שביל, דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, נתיב להולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת, ובין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית בניין ערים כל שהיא, והיא כוללת משעולים, תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, תעלות ערב (מתחת לדרכים) וכיוצא באלה. מדרכות, פסי ירק, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>על תכנית זו יחולו הוראות הבינוי המאושרות ערב תכנית זו.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים

4.3 דרך מוצעת	4.3
<p>עפ"י תב"ע בי/2/א:</p> <p>דרך פירושה - רחוב, שדרה או פס ירק סמטא, שביל, דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, נתיב להולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת, ובין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית בניין ערים כל שהיא, והיא כוללת משעולים, תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, תעלות ערב (מתחת לדרכים) וכיוצא באלה. מדרכות, פסי ירק, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>על תכנית זו יחולו הוראות הבינוי המאושרות ערב תכנית זו.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

דרכים וחניות

א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה.
 ב. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים יקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/ להעתיק עצים בוגרים.
 ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.

6.3

פסולת בניין

א. ככל שהפרויקט אינו בצמידות למגורים תשקל גריסת הפסולת הבניין מהריסות בתחום הפרויקט. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
 ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
 ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

6.4

היטל השבחה

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.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

תא שטח 602 ירשם על שם עיריית בת ים

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חלקה 104	לא יוצא טופס איכלוס לבניין לבניין הצפוני בחלקה 104 לפני מתן תוקף לתכנית זו.

7.2 מימוש התכנית