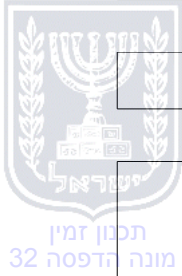


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0179986

בי/614 - מצודת בית"ר 2,4



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

לאשר את התוכנית

08/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מבנה קיים, ששימש כ"מקבץ דיור לעולה" עד אישורה בהיתר לשימוש חורג.

התכנית מוסיפה לייעוד המאושר למבנה - "מסחר ותעסוקה", ייעוד של "דיור מיוחד", ומתירה השכרת יחידות הדיור לקשישים. מספר יחידות הדיור - 300.

התכנית מחייבת שימוש של מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע, למעט לובי הכניסה לדיור המיוחד.

התכנית תתכלה בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף. בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות. לאחר התכלות התכנית, ייעוד הקרקע בתחומה יהיה בהתאם לתכנית החלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	בי/614 - מצודת בית"ר 2,4
-----------	-----------	--------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/614 - מצודת בית"ר 2,4
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	מספר התכנית	502-0179986
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	2.797 דונם
------------	------------	------------

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	176000
	קואורדינאטה Y	658000

1.5.2 תיאור מקום	מצפון : רח' מצודת בית"ר
	מדרום : בנייני ציבור
	ממזרח : אזור עסקים ובידור
	ממערב : רח' אורט ישראל

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
	4	מצודת בית"ר	בת ים
	2	מצודת בית"ר	בת ים

שכונה איזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	95-97	

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

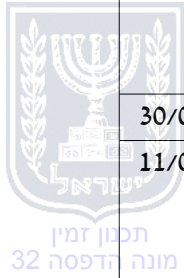
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
30/03/1997	2829	4508		החלפה	בי/ 400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 /1
17/07/2001	3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 /2
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 /3
13/03/2007	1973	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 /4
26/01/2011	2217	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 /5
08/02/2000		4850	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 407 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ מק/ 407



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הוגו רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הוגו רוזנפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 35 21/12/2020	הוגו רוזנפלד	05/02/2014	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 35 19/07/2020	הוגו רוזנפלד	19/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 24 27/01/2019	רז מיכלוביץ	27/11/2014			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	15: 38 19/07/2020	דוד בז'רנו	19/07/2020	1	1: 250	רקע	תנועה

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			איילון ח.ל.ב. נכסים והשקעות בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל (1)	12	03-9044140	03-9318267	shimon_aya lonins@wal la.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שמעון פרץ מנהל נכסי איילון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			איילון ח.ל.ב. נכסים והשקעות בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	12	03-9044140	03-9318267	

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	הוגו רוזנפלד	23866		חולון	המשביר	19	03-5033434	03-5015553	hugo.architec t@gmail.com
	מודד	מוחמד אבו צאפי	1209		קלנסווה	(1)		09-8782143	09-8782143	abu- safi@bezeqin t.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	רז מיכלוביץ			רחובות	(2)		077-5319501		decoraz@gmail.com
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו			מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה (3)	8	08-9701106		davia_bez@bezeqint.net

(1) כתובת : קלנסווה 40640.

(2) כתובת : ת.ד. 2310.

(3) כתובת : ת.ד. 1709 רעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קשיש	כמשמעותו בנהלי משרד הקליטה.

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**

שינוי ייעוד מ"אזור עסקים ובידור" ל"דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת אזור בייעוד "דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה", ללא שינוי בשטחי הבנייה וקווי הבניין.
- קביעת שימושים מותרים - דיור בשכירות לקשישים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת מועד התכלות לתכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	2,797	100
סה"כ	2,797	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,796.9	100
סה"כ	2,796.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. דיוור מיוחד - יחידות דיוור בשכירות לקשישים, ושטחים נלווים לתפעול המבנה ומתן שירות לדיירים. 2. מסחר ותעסוקה - בכל שטח קומת הקרקע, למעט שטח לובי הכניסה לדיוור המיוחד.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה רישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין לגבי השימוש לדיוור מיוחד לקשישים.
ב	סטיה ניכרת שינוי השימוש בדיוור המיוחד לסוג אחר של מגורים יהווה סטייה ניכרת.
ג	הנחיות מיוחדות תוקם חברת ניהול.
ד	הוראות בינוי קומת כניסה: החלקים הטכניים ייבנו במוצנע מהחזיתות הראשיות. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות: בהתאם למצב הקיים.
ה	גגות הבניינים יבנו עם גגות שטוחים, הגגות יהיו מרוצפים או מכוסים אגרט על גבי האיטום. תותר הגבהת גובה מעקה הגג לצורך הסתרת המתקנים הטכניים שעל הגג.
ו	עיצוב פיתוח ובינוי חומרי הגמר יהיו אחידים וקשיחים באישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4) 6	צידי- שמאלי	צידי- ימני	2	17	59.8	(1) 300	42	889	22750	3300	0	3500	15950	2797	1	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
(4) 6	צידי- שמאלי	צידי- ימני	2	17	59.8				2119		0	500	1619	2797	1	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
(4) 6	צידי- שמאלי	צידי- ימני	2	17	59.8	300	42	889) 24869 (6	(6) 3300	0	(6) 4000) 17569 (6	2797	1	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
6 (5)	1	דיור מיוחד	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
6 (5)	1	מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
6 (5)	1		דיור מיוחד מסחר ותעסוקה

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מדיור מיוחד לעסקים ומשרדים, לא תתאפשר המרה הפוכה.
הבניין בן 15 קומות מעל קומת מסחר ותעסוקה כפולה כולל גלריה + חדר מכונות ומתקנים טכניים על הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20 יח"ד לקומה * 15 = 300 יח"ד.

(2) מזרחי.

(3) דרומי.

(4) קדמי צפוני.

(5) קדמי מערבי.

(6) סה"כ שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

תשתיות חשמל, תקשורת וטלפון יהיו תת-קרקעיים.
שינויים בבינוי יהיו בהתאם לתכניות החלות ו/או להנחיות המרחביות.

6.2 חניה

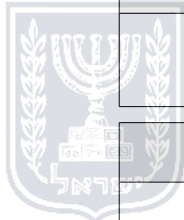
תקן החניה בהתאם למצב הקיים.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוקף התכנית יפקע בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32