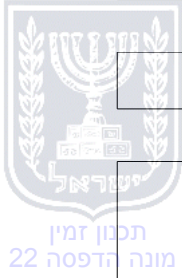


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0379925

בי/726/מק - הגליל 5



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

הבניין ממוקם ברחוב הגליל 5 בשכונת עמידר בעיר ומשמש למגורים, בו קיימות 4 יחידות דיור בשתי קומות מגורים. התכנית מבקשת להוסיף שטחים למקרקעין לצורך הכשרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית בי/726/מק - הגליל 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0379925

1.2 שטח התכנית 0.575 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4)

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 | 176950 |
| קואורדינאטה Y | 659400 |

1.5.2 תיאור מקום

המגרש גובל מצפון לחלקה 242, מדרום לשצ"פ 328, ממזרח לחלקה 245 וממערב לרחוב הגליל.

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------|-------|
| | 5 | הגליל | בת ים |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7152 | מוסדר | חלק | 243 | |

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| בי/ 2 / א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 2 / א. הוראות תכנית בי/ 2 / א תחולנה על תכנית זו. | 1738 | 2189 | | 15/07/1971 |
| בי/ 339 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 399. הוראות תכנית בי/ 399 תחולנה על תכנית זו. | 3528 | 856 | | 01/03/1988 |
| בי/ 340 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 340. הוראות תכנית בי/ 340 תחולנה על תכנית זו. | 3530 | | | 01/03/1988 |
| בי/ 3 / 364 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 3 / 364 ממשיכות לחול. | 4674 | 4869 | | 01/09/1998 |
| בי/ 430 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 / ב תחולנה על תכנית זו. | 6233 | 4071 | | 08/05/2011 |
| בי/ 50 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 50. הוראות תכנית בי/ 50 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | 25/07/1957 |



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 | | 14: 26 11/02/2020 | משה מנו | 21/11/2019 | | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 11: 15 20/06/2019 | משה מנו | 20/06/2019 | 1 | 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



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 מימון | | | בת ים | הגליל | 5 | 052-6863478 | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|-------|-------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | אבי מימון | | | בת ים | הגליל | 5 | 052-6863478 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות קק"ל.

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 | רמזי קעואר | 883 | | פרטי | אל מותנבי | 22 | 04-8524038 | | |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

תוספת שטח עיקרי של 20% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התכנון והבניה לצורך הכשרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי בהיקף של 115 מ"ר על פי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התכנון והבניה, ככל שניתנו הקלות כמותיות בהיתר יש להורידם משטח זה.
2. שינוי קו בניין צפון מערבי לרח' הגליל מ 5 מ' ל 3 מ'. לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה.
3. לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתוכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תוכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | | תאי שטח |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | | 20 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 20 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים א' | 20 |

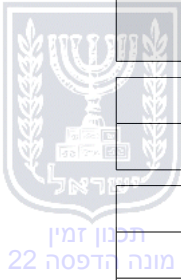
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|-----|-----------|
| 100 | 575 | מגורים א' |
| 100 | 575 | סה"כ |

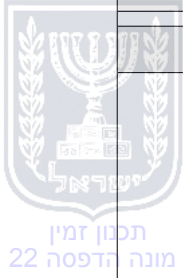
מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 576.46 | מגורים א' |
| 100 | 576.46 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>עפ"י תוכנית בי/2א.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי דירות. 2. בתים טוריים. 3. בתים דו משפחתיים. 4. ביתנים. 5. בתים בודדים. 6. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באות בניין. 7. גן ילדים. 8. מלאכות בית המעסיקות משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש ולכל הפרעה אחרת, כגון" ריח רע, לכלוך וכד'. בתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכח. 9. מוסך לשתי מכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבניין. 10. בניין ציבורי. 11. בניין להתקהלות ציבורית - באישור הוועדה המחוזית. 12. נספחים (בנייני עזר). |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין על פי המצויין בתשריט. 2. חומרי הגמר לתוספת המבוקשת יהיה כדוגמת הקומות הקיימות. 3. לא יוכל כל שינוי אחר ביחס לתכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תכנית זו. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------|-------------------|---------|--------------------|------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | מגרת | עיקרי | מגרת | עיקרי | | | |
| 3 | (3) | (3) | (3) | 0 | 2 | 11 | 4 | 66 | 123 | | | (2) 8.4 | (1) 698.6 | 575 | מגורים א' |

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) בהתאם לסעיף 62א(א)(16)א)1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יש להפחית משטח זה את סך השטחים שניתנו בעבר כהקלה בהיתר. במקרה שתבטלנה תוספת השטחים מכוח ההקלות שניתנו כאמור, לא יהא צורך להפחית את השטחים..
- (2) 2.1 מ"ר חלק יחסי של מדרגות לכל ליחידה.
- (3) כמסומן בתשריט, עפ"י תב"ע מאושרת בי/364/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
| | 1. חיפוי התוספת המבוקשת יהיה בחומרים עמידים כדוגמת המבנה הקיים.. |
| 6.2 | חניה |
| | החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה. |
| 6.3 | שמירה על עצים בוגרים |
| | -יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים, במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות בשלב הגשת תכנית מפורטת ובכפוף להחלטת הוועדה . |
| 6.4 | תנאים בהליך הרישוי |
| | 1) עמידה בתקנות התכנון והבניה לרבות בנושא בטיחות אש.. 2) מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנה, תואם להנחיות המרחביות, יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. חומרי הגמר יצוינו בבירור על גבי החזיתות בבקשה להיתר. 3) תנאי להיתר יהיה הסדרת חריגות בניה, אם קיימות בתחום המגרש. 4) אישור תנועה וחניה(על פי סעיף 6.2). |
| 6.5 | |
| | 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק. |

7. ביצוע התכנית

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים נוספות בלבד.