

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0500645

בי/760/מק אהוד קינמון 35 שינוי קו בניין

תל-אביב

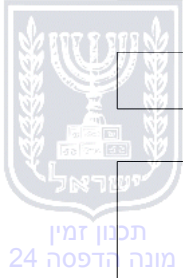
מחוז

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

במקום קיימת חריגת בנייה שאינה תואמת את התב"ע המאושרת. תכנית זו מסדירה את המצב הקיים כיום באופן זמני עד שמגרש אחד מאחד מצדדי מגרש זה יוציא היתר בנייה על פי המדיניות העירונית לרובע העסקים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/760/מק אהוד קינמון 35 שינוי קו בניין

מספר התכנית 502-0500645

1.2 שטח התכנית 2.156 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 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	176400
	קואורדינאטה Y	657400

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא: ממזרח לרחוב אהוד קינמון, ממערב לחלקה 69, מדרום לחלקה 55, מצפון לחלקה 105 גוש 7123.

### 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
	35	קנמון אהוד	בת ים
		אזור תעשייה	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	56	

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

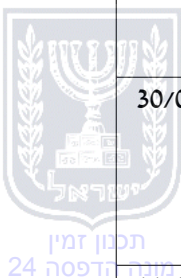
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
15/12/2016	1535	7401	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0222596. הוראות תכנית 502-0222596 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0222596
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 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 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 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 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 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /5



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	12: 53 25/03/2020	משה מנו	25/03/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב קיים	17: 06 03/05/2020	משה מנו	03/05/2020	1	1: 500	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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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	קובקס השקעות בע"מ	5146933	קובקס השקעות	בת ים	קנמון	35	03-6962005		
		קובקס השקעות בע"מ	24	בע"מ		אהוד (1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קנמון אהוד שלושים וחמש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קובקס השקעות בע"מ קובקס השקעות בע"מ	5146933 24	קובקס השקעות בע"מ	בת ים	קנמון	35	03-6962005		

(1) כתובת: אהוד קינמון שלושים וחמש בת-ים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קובקס השקעות בע"מ קובקס השקעות בע"מ	514693324		בת ים	קנמון אהוד (1)	35	03-6962005		

(1) כתובת: אהוד קינמון 35.

**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		bmmano@g mail.com
מודד	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין (1)	9	09-9588444		

(1) כתובת : רופין תשע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הסדרת חריגת בניה קיימת באופן זמני ביחס לתכנית המאושרת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין מערבי(קדמי) מ-6 מ' ל-2 מ' כמסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62 א' (א)(4) בחוק.  
- שינוי קו הבניין יותר באופן זמני עד שמגרש אחד מאחד מצדדי מגרש זה יוציא היתר בניה עפ"י המדיניות העירונית לרובע העסקים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	2
מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	2,083.8	96.65
שטח פרטי פתוח	72.2	3.35
סה"כ	2,156	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,088.56	96.66
שטח פרטי פתוח	72.14	3.34
סה"כ	2,160.7	100



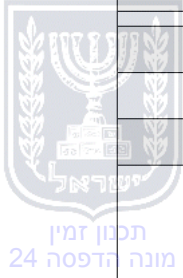
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 17
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 11
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 24.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

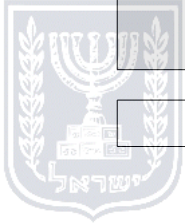
## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 24
<b>6.2</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת התחייבות מהיזם כי המבנה יהרס כאשר מגרש אחד מאחד מצדדי מגרש זה (קרי אחד ממגרשים אלה - גוש : 7129 חלקה : 55 או גוש : 7123 חלקה : 105) יוציא היתר בנייה על פי המדיניות העירונית לרובע העסקים
<b>6.3</b>	<b>קווי בנין</b>
	קו בניין קידמי 2 מטר. קו בניין אחורי 5 מטר קו בניין צידי ימני 4. קו בניין צידי שמאלי 4 מטר.
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 26
<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 23
<b>6.6</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>הגבלות בנייה בגין תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנין בגין גובה המנגל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה, להלן: "מנגל"ה") ומיכשול דקיק, הגבלות בנייה במתחמי רעש מטוסים (להלן: "מר"מ"י) מר"מ 1 והגבלות בניה למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן: "התמ"א"). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגבלות בניה בגין גובה הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה, תרנים, אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה הינו כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	כמפורט בתב"ע בי/400 סעיף 12.5
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24