

4.4.02

4

מחוז תל-אביב

נפה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/מק/405 - "מתחם קוממיות", שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/400 ושל תכנית מתאר ומפורטת בי/400/1 ושל תכנית מתאר ומפורטת בי/2/400

1. שם והתכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/מק/405 - "מתחם קוממיות", שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/400 ושל תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/400/1 ושל תכנית מתאר ומפורטת בי/2/400 (להלן יחד "התכנית הראשית").

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1,000 (להלן "התשריט"), נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1,000 ו-1:500, ונספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1,000 (להלן "נספח התנועה").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את חלק מחלקה 77 בגוש 7122

4. גבולות התכנית:

במערב: רחוב יצחק נחא
בצפון: רחוב הקוממיות
בדרום: גוש 5027
במזרח: רחוב ניסנבאום

5. שטח התכנית:

כ- 74 דונם.

6. יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקוה 116, ת"א, טל' 5638040, פקס: 5614714

7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקוה 116, ת"א, טל' 5638040, פקס: 5614714

8. עורך התכנית: תא מתכננים בע"מ - אדרי' דודי גלור, רחי נחלת יצחק 28 ת"א, טל': 6090827, פקס: 6957704

מלכתחילה ייעוץ מקצועי ישראלי
ליווי תכנון
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
ת.ד. 7296, פקס: 03-5638111

9. מטרות התכנית:

א. ניצול יעיל של מגרשי הבניה המוצעים בתכנית הראשית, בהתאם לסעיף 62א' ס"ק (1), (2), (4), (5), (6), (7), כל זאת על-ידי:

- 1) שינוי הנחיות בינוי הכוללות בין היתר, הגדרת גובה הבניינים, פיתוח ש.פ.פ. ומעברים עיליים.
- 2) שינוי החלוקה למגרשים, ליצירת 4 מגרשים נפרדים.
- 3) שינוי קו בנין מ-20 מ' ל-10 מ' בגבול החלקה הדרומי.

ב. לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר ומפורטת מס' ב/400/ "מרכז עסקים ובדור" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 4508 מיום 30.3.97, ואת תכנית מתאר ומפורטת מס' ב/1400/ אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 4871 מיום 11.4.00. ואת תכנית מתאר ומפורטת מס' ב/2400/ אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 5003 מיום 17.7.01 (להלן "התכנית הראשית").

10. הוראות התכנית:

1) חלוקה למגרשים: תותר חלוקה של חלק מחלקה מס' 77 ל-4 מגרשים, כמסומן בתשריט. על מגרשים אלה יחולו ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: כאמור בתכנית הראשית.
- ב. זכויות בניה: זכויות הבניה בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה להלן. תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר.
- ג. יותר שינוי לא-מהותי בשטח המגרשים, בעת רישום התכנית.
- ד. גובה: מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה להלן, (והוא תואם את הגובה המותר בתכנית הראשית בתוספת 2 קומות). תותר הקמת קומת קרקע בגובה שלא יעלה על 5.0 מ' נטו. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 90 מ' מעפ"ה (כ-60 מ' מעל הקרקע), בהתאם להנחיות מניהל התעופה האזרחית.
- ה. קוי בנין: כמסומן בתשריט. תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים, למעט קומת המרתף העליונה בה יהיו קווי הבנין כאמור בתכנית הראשית.

גובה בקומות	שטח שירות תת-קרקעי	שטח מעל הקרקע		שטח מגרש (דונם)	מגרש מס'
		שירות	עיקרי		
4 מרתפים+ק"ק+15+גג טכנית כניל	כאמור	כאמור	31,650	14.5	11
			31,430	14.4	12
כניל	בתכנית	בתכנית	30,340	13.9	13
כניל	הראשית	הראשית	20,740	9.5	14
			114,160	52.3	סה"כ

2) הוראות נוספות:

א. הדרכים המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי הן דרכים פנימיות למגרשים ומהוות חלק משטח כל מגרש, ותרשם עליהן זיקת הנאה למעבר ושימוש הציבור.

ב. הדרך המסומנת במגרש 7 וצפונה הינה דרך ות-קרקעית והיא תתחבר למערכת הדרכים שבתחום התכנית.

מחלקת תכנון
 מינהל תכנון
 תל-אביב
 03-5638111

(3) שינוי הבינוי :

- א. בשטח הפרטי הפתוח, המסומן בתשריט, תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור והוא יתוכנן ויבוצע כחלק רציף של השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה לשימוש הציבור הצמודים לו.
- ב. גבהי המבנים וקווי הבנין יהיו כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט.
- ג. יבוטל סעיף 27 ס"ק ב' בתכנית הראשית.
- ד. במגרש 14 תותר הקמת 2 מבנים, ובמגרשים 11, 12, 13 תותר הקמת 4 מבנים.
- ה. תותר חלוקת מגרשים 11, 12, 13 לשני מגרשים.
- ו. במקרה ויקם יותר ממבנה אחד, יהיו המרתפים משותפים ותרשם זיקת הנאה למעבר הדדי, בהם ובמפלס הקרקע, על-פי הצורך.
- ז. במקרה של חלוקת מגרש לשני מגרשים, יהיה קו הבנין בין המגרשים החדשים 5 מ' לכל צד.
- ח. במגרשים 11-14 תרשם בחזית המבנים זיקת הנאה למעבר לציבור, כמסומן בתשריט.

(4) תנאי למתן היתר בניה :

- א. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח לתחום התכנית, באישור מהנדס העיר.
- ב. בצוע כאמור בסעיף 29.5 בתכנית הראשית.
- ג. בצוע כאמור בסעיף 12.5 ס"ק א' ז' בתכנית הראשית, באופן שבכל היתר בניה בכל מגרש יכלל השטח המצוין בתשריט והכולל שטח פרטי פתוח לככר ושטח לזיקת הנאה של אותו מגרש.

11. יחס לתכניות תקפות :

1. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

12. זמן ביצוע : זמן ביצוע מוערך כ-10 שנים.

מיוצר על ידי המחלקה

ר"ד בניה
ת.ד. 3111 תל אביב

13. אישורים:

(1) חתימת המתכנן:

תא מתכננים בע"מ
 נחלת יצחק 28 ת"א
 טל. 03.6099745
 פקס. 03.6057704
 3.9.02

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית כחנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, ואיננו נושאים אחריות כל זכיה ליתם התכנית או לכל בעל עניין אחר בה. כל יליד התקנה חשוי ליתם עמנו הסכם טריאנגל במסגרתו נחתם זכות בשטח הדין המאושר על ידי למען חסי ספק שהתקנה נכונה השטח הכליל באמצעות פיקוח חסכם כאמור /או זכיה ליתם מאיתנו על פני זכויות כלשהן לנו סכח חסכם כאמור ועל כל זכיה ליתם מבט תכנית.

תאריך: _____
 בעל מקצועי ישראל
 מחתם-אביב

(2) חתימת בעל הקרקע:

(3) חתימת הועדה:

דו"ח תכנון
 מרומית
 9.9.02

הועדה המקומית לתכנון ובניה בח-ים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 405/ת.א.י.ס
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108ג' לחוק
 יו"ר הועדה המקומית