

תכנית מתאר  
מס' 219/

13.5.05

מוקדמת מס' 5

תכנית מתאר ומפורטת בי/מק/431א'

שינוי לתכנית מתאר מס' 2א'  
תוכנית מפורטת בי' 219/

5006304

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/מק/431א'  
שינוי לתכנית מתאר מס' 2א'  
תכנית מפורטת בי' 219/

2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית כוללים את המסמכים הבאים:

- 2.1 תקנון הכולל 4 דפים ובהם הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
- 2.2 תשריט בקנ"מ 1:500 להלן "התשריט".
- 2.3 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 להלן "נספח בינוי".
- 2.4 נספח אקוסטי מחייב – תהליך לתכנון אקוסטי במתחמי דעש מטוסים המהווה נספח א-2 לתמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל העופה בן גוריון.

תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כהול כהה והכולל את חלקות 118-119 ובגוש 7124 ברחוב אנה פרנק.

גבולות התכנית:

- במזרח – רחוב אנה פרנק.
- במערב – חלקה 223
- בצפון – חלקה 117.
- בדרום – חלקה 120.

4. שטח התכנית

שטח התכנית 2.280 ד'.

5. בעלי הקרקע

טירת רינה 61 בע"מ

6. עורך התכנית

אדרי' יהונתן מוסן-לוי

7. יוזם התכנית

חברת י. זילברמנין ובנו בע"מ

8. מגיש התכנית
- אדר' יהונתן מוסן-לוי – רח' משה הס 17, ת"א
9. מטרות התכנית
- 9.1 לאחד את חלקות 118-119 להלקה אחת בהתאם לסעיף 62 א' ס"ק 1 לחוק התכנון והבניה.
- 9.2 שינוי הבינוי כך שבמקום 2 בניינים בני 4 קומות מעל קומה מפולשת יהיה בנין אחד בן 7 קומות מעל קומת כניסה הכוללת דירות גן בהתאם לסעיף 62 א' ס"ק 5 – ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.3 תוספת שטח בשעור של 6% לשיפור תכנון בהתאם לסעיף 62 א' ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.4 תוספת שטח בשעור של 5% עבור תוספת מעלית בהתאם לסעיף 62 א' ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.5 תוספת שטח בשעור של 5% עבור תוספת קומות בהתאם לסעיף 62 א' ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.6 הקלה במסגרת 10% בקו בנין אחודי כך שבמקום 8 מטר קו בנין יהיה 7.20 מטר בהתאם לסעיף 62 א' ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.
- 9.7 הקלה בהבלטת מרפסות 1.20 מטר ניקו הבנין בחזית קדמית ואחורית בהתאם לסעיף 62 א' ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה.
10. הוראות התכנית
- 10.1 איזור מגורים ג
- השטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום כזה הוא אזור מגורים ג ויהולו עליו ההוראות הבאות.
- 10.1.1 השטח עיקרי הכולל של הדירות הוא 3374.40 מ"ר.
- 10.1.2 שטחי השירות מעל הקרקע ישמשו לקומת עמודים, לובי הדרי מדרגות, לוביים קומתיים, הדרי מדרגות, הדר עגלות, חדרים טכניים, אשפה, הדר גז, חניות, מכוניים חניות שטחים מקורים וכד'.
- 10.1.3 גובה הבניין 7 קומות מעל קומת כניסה הכוללת דירות גן וחדרים טכניים + קומת חדרים טכניים וכד'.

כמפורט בטבלה:

מצב מוצע

י"עוד	מגרש	שטח מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר מעל הקרקע	סה"כ שטחים מותרים מ"ר
מגורים ג	1	2,280	* 3,374.40	-	-
סה"כ		2,280	* 3,374.40	-	-

\* לשטחים המפורטים בטבלה יוספו שטחי הדריים על גג הבנין בהתאם להוראות תכניות בי/430 בי/328 על תקוניה וכן שטחים לפי תכניות בי/403 בי/403 ו בי/377.

מצב קיים

הערת	קווי בניין			גובה הבנין	מספר מגרש	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	אחור	צד	חזית				
מספר היחידות המותרות לכל בנין בהתאם לטבלת היח' בתשריט	8 או כפי שסומן בתשריט המצורף	4	כפי שסומן בתשריט	4 קומות מעל קומת עמודים	106-96	צהוב	מגורים ג'

10.3 תכנית הקרקע

תכנית הבנינים תהיה עד 35%.

10.4 קווי בנין

- קו בנין לרחוב 6 מ'
- קו בנין אחורי 7.20 מ'
- קו בנין צדדי 4 מ'

10.5 תנועה והניה

א. לפי 1.3 הנית ליה"ד.

11. "הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

11.1 הגבלות בניה לגובה:  
הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, עגורנים וכו', הינו עד לגובה של 180 + מ' מעל פני הים.

11.2 הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים ותנאים למתן היתרי בניה: התכנית נמצאת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. שימושים ותכליות בתכנית זו המחוייבים בבניה אקוסטית על פי תמא/2/4 יבנו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי המחייב.

12. יחס לתוכניות תקפות

12.1 על שטח תוכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר תקפות ב' / א2, ב' / 219, ב' / 430, ב' / 328 על היקוניה, ב' / 403 (קומות מפולשות ומרתפים), ב' / 1/403, ב' / 177 (פרגולות).

במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו בין הוראות תכניות תקפות, תכרענה הוראות תכנית זו.

על התכנית הלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

12.2 מעמד נספח הבינוי:  
נספח הבינוי מהייב בנושאים הבאים: גובה, מס' קומות, קווי בניין. בשאר הנושאים יהיה נספח הבינוי מנחה בלבד.

13. זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

14. היטל השבחה ישולם כהוק.

**זאב מילנר, עו"ד**  
מגדלי פז, בצלאל 31, רמת גן 52521  
**ZEEV MILNER, ADV.**  
Paz Tower, 31 Bezael St. Ramat-Gan, 52521  
מס' רישוי 14838

התימות וחזתמות

התימת בעל הקרקע:

**זילנרמן בנו בע"מ**

התימת היוזם:

אדרי יהונתן מוסן-לוי  
רח' הס 17 תל-אביב  
טל. 03-6200255

התימת המגיש:

התימת העורך:

אדרי יהונתן מוסן-לוי  
רח' הס 17 תל-אביב  
טל. 03-6200255

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים  
החליטה לאשר להפקדה / לתת תוסף  
לתכנית מס' 2478 / א2  
בישיבה מס' 2005/614 ביום 5.1.05

ממונה מחוז  
תג-אביב

יו"ר  
הועדה

מהנדס  
הועדה