

מח/גיל

5449 ו.כ.
מ/ח 51.10.05

5006381

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר ומפורטת בי / מק / 442

שינוי לתכנית מתאר מס' בי / 219

שינוי לתכנית מתאר מס' בי / 2א

תאריך: 15/09/05

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' בי / מק / 442
שינוי לתכנית מתאר בי / 219 , שינוי לתכנית מתאר בי / 2א

2. מקום התכנית :

מחוז : תל אביב

נפה : תל אביב- יפו

עיר : בת-ים

גוש : 7124

חלקות : 142, 143, 144

רחוב : אנה פרנק מס' 16, 18, 20

3. גבולות התכנית :

צפון- חלקה 141 בגוש 7124

דרום- חלקה 145 גוש 7124

מזרח- חלקה 76 בגוש 7124

מערב- רח' אנה פרנק.

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן :

- 7 דפי הוראות התכנית בכתב להלן : "הוראות התכנית".
- תשריט, הכולל תשריט התמצאות בקני"מ 1: 10,000 ; תרשים הסביבה בקני"מ 1: 5,000 ותשריט מצב קיים ומוצע בקני"מ 1: 500.
- נספח בינוי מנחה, הכולל נספח תנועה וחניה בקני"מ 1: 250, המהווה מסמך רקע לתכנית.
- נספח אקוסטי מחייב – תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המהווה נספח א-2 לתמא/4 2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

5. שטח התכנית : 3.840 דונם.

6. יוזם התכנית : חב' אמירת- נאור יזום והנדסה בע"מ,

ת.ד. 8, קדימה, טל. 098991193

7. בעל הקרקע : חלקות 143, 144 חב' אחוזת גוש 7124 חלקה 83, בת- ים בע"מ.

רח' זרחין 10 , רעננה טל. 097400066

חלקה 142 טירת רינה 61 בע"מ.

רח' זרחין 10 , רעננה טל. 097400066

8. עורך התכנית: אדר' א. כץ, אינג' מ. יערן,

רח' הרצל 91, ראשלי"צ.

טל. 9506723-03, פקס- 9506724-03.

9. מטרות התכנית:

9.1 קביעת הוראות לתוספת יחידות דיור (עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק):

9.1.1 בחלקה 142 מ-16 יח"ד ל-20 יח"ד ;

9.1.2 בחלקה 143 מ-16 יח"ד ל-20 יח"ד ;

9.1.3 בחלקה 144 מ-16 יח"ד ל-20 יח"ד.

9.2 קביעת הוראות לתוספת שטחי בנייה עיקריים (עפ"י סעיף 62 א (א) (9) וסעיף

151 (ב) : לחוק)

9.2.1 לחלקה 142- מ-132% המותרים ל-148% משטח החלקה ;

9.2.2 לחלקה 143- מ-132% המותרים ל-148% משטח החלקה ;

9.2.3 לחלקה 144- מ-132% המותרים ל-148% משטח החלקה ;

(הערה: תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62 א (א) (9): הקלה 6% עבור

שיפור תכנון ; 5% עבור מעלית ; 5% עבור שתי קומות נוספות שה"כ 16%).

9.3 קביעת הוראות לתוספת קומות בכל אחת מהחלקות (עפ"י סעיף

62 א (א) (5) באופן הבא :

9.3.1 לחלקה 142- הוספת קומת מגורים חלקית במפלס קומת קרקע מפולשת

והוספת קומה חמישית .

9.3.2 לחלקה 143- הוספת קומת מגורים חלקית במפלס קומת קרקע מפולשת

והוספת קומה חמישית .

9.3.3 לחלקה 144- הוספת קומת מגורים חלקית במפלס קומת קרקע מפולשת,

והוספת קומה חמישית .

9.4 קביעת הוראות בדבר שינוי קו בנין צדדי (עפ"י סעיף 62 א (א) (4))

9.4.1 קו בנין צדדי המבוקש יהיה 3.6 מ'.

10. הוראות התכנית:

10.1 אזור מגורים ג'.

10.1.1 בשטח המסומן בתשריט בצבע צהוב, יחולו ההוראות הבאות:

א. טבלת זכויות בניה- מצב קיים
עפ"י תכנית מתאר בי / 219

9	8	7			6	5	4	3	2	1
הערות	מס' יחידות דיור לחלקה	מרווחים מינימליים במ' (קוי-בנין)			שטחים עיקריים- אחוז בניה מרבי לקומה	מס' קומות או גובה מקסימלי	גודל חלקה מ"ר	חלקה מס'	סימון בתשריט	האזור
		קדמי	צידי	אחורי						
	16	לפי תשריט 13 מ'	4 מ'	8 מ'	33% עד 400 מ"ר לקומה	ע + 4	1280	142	צהוב	אזור מגורים ג'
	16	לפי תשריט 13 מ'	4 מ'	8 מ'	33% עד 400 מ"ר לקומה	ע + 4	1280	143	צהוב	אזור מגורים ג'
	16	לפי תשריט 13 מ'	4 מ'	8 מ'	33% עד 400 מ"ר לקומה	ע + 4	1280	144	צהוב	אזור מגורים ג'

9	8	7			6		5	4	3	2	1
הערות	מס' יחידות דיור מקסימ לי לחלקה	מרווחים מינימליים במ'			אחוז בניה מרבי מגודל החלקה	שטחים עיקריים מרבי לקומה במ"ר	מס' קומות או גובה מקסימלי	גודל חלקה במ"ר	מס' חלקה	סימון בתשריט	האזור
		אחורי	צידי	קידמי							
	20	8 מ'	3.6 מ'	13 מ'	17.22 27.68 29.01 28.70 26.26 19.13 148.00	ק.ק-220.42 ק.א-354.33 ק.ב-371.33 ק.ג-367.39 ק.ד-336.09 ק.ה-244.84 סה"כ-1894.4	ק.קרקע חלקית+ 5 קומות	1280	142	צהוב	אזור מגורים ג'
	20	8 מ'	3.6 מ'	13 מ'	16.00 28.36 28.89 28.65 27.10 19.00 148.00	ק.ק-204.40 ק.א-363.08 ק.ב-369.88 ק.ג-366.80 ק.ד-346.90 ק.ה-243.34 סה"כ-1894.4	ק.קרקע חלקית+ 5 קומות	1280	143	צהוב	אזור מגורים ג'
	20	8 מ'	3.6 מ'	13 מ'	16.33 28.46 28.99 28.84 27.24 18.14 148.00	ק.ק-208.98 ק.א-364.25 ק.ב-371.05 ק.ג-369.21 ק.ד-348.71 ק.ה-232.20 סה"כ-1894.4	ק.קרקע חלקית+ 5 קומות	1280	144	צהוב	אזור מגורים ג'

הערות: שטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית בי/33%-219*4=132%

שטח עיקרי מוצע -16%+132%=148%- ראה סעיף 9.2 לעיל.

10.1.2 שימושים מותרים:

מעל פני הקרקע: מגורים ושטחי שרות נלווים.
קומת הכניסה: מבואה, חדר מדרגות, קומה מפולשת, מתקנים
ומערכות טכניות, חדר אשפה, חדר עגלות כשטחי שרות.

10.2 הוראות בינוי

10.2.1 נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנושאים הקשורים לגובה, מס' קומות
וקווי בניין. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד בשאר הנושאים.
10.2.2 מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד
מתכנית הבינוי והפיתוח ומהבקשה להיתר בניה. חומר הגימור יהיה אבן
נסורה או שווה ערך. חומרי גמר נוספים באם יהיו כאלה, ישמשו לגוון
מקומי בלבד.

10.2.3 השימוש בחומרי גמר יצוין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה
להיתר בניה.

10.3 חניה:

מספר מקומות החניה בתחום החלקות יהי עפ"י התקנות הקיימות של חוק
התכנון והבניה.

10.4 היטל השבחה:

יוטל וייגבה כחוק.

10.5 יחס התכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית בי / 219 ובכל מקרה של סתירה
ביניהן תכרענה הוראות תכנית זו.

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

10.6.1 על התכנית חלות הראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2 –

תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

10.6.2 הגבלות בניה לגובה – הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות

אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, עגורנים וכו', הינו עד לגובה

של 180 + מ' מעל פני הים.

10.6.3 הוראת והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים ותנאים למתן היתרי

בניה – התכנית נמצאת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/4-2. שימושים ותכליות

בתכנית זו המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמא/4-2 יבנו בהתאם להוראות

הנספח האקוסטי המחייב.

10.7 מועד ביצוע משוער:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

תכנית מתאר ומפורטת מס' בי / מק / 442

עמוד 7 מתוך 7

חתימות:

חתימת היזם: _____
אמיר גאון
הנדסאי בכיר
ת.פ. 51-335034

חתימת בעל הקרקע: _____
יעקב פיריזמן, עו"ד-דין
ד"ר יפוחיא 7 א'
בית שחף תל-אביב

חתימת עורך התכנית: _____
איגור כץ
אדריכל
ת.ס. 66198

הועדה המקומית: _____

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' בי / מק / 442
התכנית מאושרת סכך
סעיף 108 ג' לחוק
שלמה לזיאני
ח"ר הועדה המקומית