

תע"ד
5500
27.2.06

מ"מ
וי"פ
מ"מ

מ.א.ר.
מאשרת

5006479

10.1.06
מוקדמת מס' 7

תכנית מתאר ומפורטת בי/431

שינוי לתכנית מתאר מס' 2א'
תוכנית מפורטת בי' 219/
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/431
שינוי לתכנית מתאר מס' 2א'
תכנית מפורטת בי' 219/
2. מסמכי התכנית
מסמכי התכנית כוללים את המסמכים הבאים:
 - א. תקנון 5 דפים ובו הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:500 להלן "התשריט".
 - ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 להלן "נספח בינוי".
 - ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 להלן "נספח תנועה".
 - ה. נספח אקוסטי מחייב – תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המהווה נספח א-2 לתמא/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
3. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את חלקות 118-121 בגוש 7124 ברחוב אנה פרנק וברחוב קרן היסוד.
גבולות התכנית:
במזרח – רחוב אנה פרנק.
במערב – חלקה 223 ו-230.
בצפון – חלקה 117.
בדרום – רחוב קרן היסוד.
4. שטח התכנית
שטח התכנית 7.366 ד'.
5. בעלי הקרקע
טירת רינה 61 בע"מ
אחוזת גוש 7124 חלקה 82 בת-ים.
6. עורך התכנית
אדר' יהונתן מוסן-לוי

מאשרת

7. יוזם התכנית

חברת י. זילברמניץ ובנו בע"מ

8. מגיש התכנית

אדריכל יהונתן מוסן-לוי – רח' משה הס 17, ת"א

9. מטרת התכנית

9.1 לאחד את חלקות 118-121 לחלקה אחת והקצעת שטח לטובת צומת אנה פרנק/קרן היסוד, לשנות את הבינוי כך שבמקום 6 בניינים יהיו 3 בניינים.

וזאת ע"י:

- א. שינוי יעוד מ"אזור מגורים ג'" ליעוד של "מגרש מיוחד".
- ב. איחוד חלקות וחלוקה מחדש.
- ג. שינוי בינוי.
- ד. קביעת הצפיפות של 125 יח"ד.
- ה. קביעת הוראות בנייה / קווי בניין.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר.
- ז. מתן זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור לפארק מרחובות אנה פרנק וקרן היסוד
- ח. הפקעת שטח לטובת הרחבת דרך לצומת הרחובות אנה פרנק/קרן היסוד.

10. הוראות התכנית

10.1 אזור מגורים מיוחד

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה הוא "אזור מגורים מיוחד" ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. מס' יח"ד יהיה 125 בשטח עיקרי כולל שלא יעלה על 13,750 מ"ר.
- ב. מספר יח"ד בשטח שיפחת מ-75 מ"ר לדירה לא יעלה על 10 יח"ד.
- ג. סה"כ שטחי השרות המותרים מעל הקרקע – עד - 45 מ"ר ליח"ד סה"כ 5,625 מ"ר + עד 2300 מ"ר לטובת קירוי חניות ומעברים מקורים. סה"כ 7925 מ"ר. שטחי שרות מותרים מתחת לקרקע – עד - 200 מ"ר עבור חדר שנאים.
- ד. בשטחי השרות מעל הקרקע יכללו קומת עמודים, מבואות, חדרי מדרגות, לוביים קומתיים, חדרי מדרגות, חדר עגלות, חדרים טכניים, אשפה, חדר גז, חניות, ממ"דים. גובה הבניין 9 קומות מעל קומת כניסה הכוללת דירות גן וחדרים טכניים + קומת חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים וכד'.
- ה. תוספת של יח"ד ממה שקבוע בתכנית זו תחשב "סטיה ניכרת" מהוראות התכנית.
- ו. יתאפשרו שינויים קלים במיקום המעברים מבלי שהדבר יחשב שינוי לתכנית זו ובלבד שרוחב המעברים לא יפחת מ-2.5 מ'.
- ז. בגינות הפרטיות מעל השטחים המקורים עומק האדמה יהיה כ-60 ס"מ.
- ח. כל תוספת קומות וגובה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.

מאשרת

10.2 זכויות בניה

כמפורט בטבלה:

מצב מוצע

סה"כ שטחים מותרים מ"ר	שטחי שרות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר	שטח מ"ר	מגרש	יעוד
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
21,875	7,925	200	13,750	7,345	1200	מגורים
0	0	0	0	21	1201	דרך חדרשה
21,875	7,925	200	13,750	7,366		סה"כ

מצב קיים

הערות	קווי בניין			גובה הבניין	% מקסימלי בקומה	מספר מגרש	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	אחור	צד	חזית					
נוספר היחידות המותרות לכל בניין בהתאם לטבלת היח' בתשריט	8 או כפי שסומן בתשריט המצורף	4	כפי שסומן בתשריט	4 קומות מעל קומת עמודים	33%	96-106	צהוב	מגורים ג'

10.3 תכנית הקרקע

תכנית הבנינים תהיה עד 35% (לא כולל חניה מקורה שלא מתחת לבנינים).

10.4 קווי בנין

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

קווי בנין לחניון

- קו בנין אחורי 0 מ'
- קו בנין צדדי 0 מ'
- קו בנין לרחוב 6 מ'

מאשרת

- 10.5 נספח בינוי
נספח בינוי הינו מנחה למעט לנושאים : מס' קומות, קווי בניין ומספר המבנים בהם נספח הבינוי מחייב.
- 10.6 חדר שנאים
א. קווי בניין לחדר שנאים לפי נספח בינוי.
- 10.7 תנועה וחניה
א. החניה לבניין המגורים תהיה על-קרקעית.
ב. סה"כ תקן חניה למגורים לא יפחת מ- 1.3 מקומות חניה בממוצע ליח"ד.
ג. נספח התנועה וחניה הכולל סידור מקומות חניה הינו מנחה פרט למיקום כניסות ויציאות לחניונים. ולנושא גישה מרחוב אנה פרנק.
- 10.8 פיתוח
א. חלקו המקורה של החניון יהיה מגונן.
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 בכניה אקוסטית על פי תמא/2/4 יכנו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי המחייב.
12. יחס לתוכניות תקפות
12.1 על שטח תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר תקפות בי/2א', בי/219, בי/430, בי/328 על תיקוניה, בי/403 (קומות מפולשות ומרתפים), בי/1403, בי/377 (פרגולות). במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו בין הוראות תכניות תקפות, תכרענה הוראות תכנית זו.
על התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
- 13 תנאים למתן היתר בניה
13.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לעיצוב נופי לפארק. (חלקות 223 ו230)
13.2 תנאי לאיכלוס יהיה הקמת חלק מהפארק בהתאם להסכם עם עיריית בת ים מיום 27/12/04 והבטחת הקמתו בשלמות.

מאשרת

14. תנאים למתן תוקף לתכנית

14.1 תנאי למתן תוקף לתכנית זו יהיה חתימת היוזם על הסכם פיתוח בין היוזם לוועדה המקומית, לפיתוח הפארק העירוני הגובל בחלקה.

15. זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

16. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

17. הוראות לאיחוד וחלוקה

17.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התיכנון זה

חתימות וחזתמות

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

חתימת בעל הקרקע:

~~דילברמינץ ובנו בע"מ~~

חתימת היוזם:

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

חתימת המגיש:

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

חתימת העורך:

משרד התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור הכנית מס' 431/ז

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.11.05 לאשר את התכנית.

גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית

16.1.06 אלקה ל.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בת-ים

שם התכנית מגדלי פז ופיק"מ 431/ז

שטח 29 דונ"מ

חומלצה 2004 בשיבה מס'

ביום 28.7.04

לדון בעדה המחוזית

יו"ר
מוכר

מס' רישיון