

28.2.85

3.5.85

3 תכנית מוסיקה עמ'י

מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מפורטת מס' 202



מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מפורטת מס' 202

1. מקום התכנית : מחוז : תל - אביב
נפה : תל-אביב/יפו
עיר : בת - ים
גוש : 7146
חלקות : 231, 230, 228, 53, 50, 49, 48
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 202.
3. ה י ו ז מ : הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת - ים.
4. בעלי הקרקע : בעלים שונים.
5. מחבר התכנית : י. פרלשטיין ושות', ארכיטקטים ובוני ערים, ת"א.
6. תחולת התכנית וגבולותיה : התכנית הזו תחול על שטח קרקע של 10,908 מ"ר בקרוב במפורט בסעיף 1 ושגבולותיהן מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, התשריט המצורף הערוך בק"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, מאכלת ההקצאות והאיזון.
7. מטרת התכנית : תכנית זו באה לתכנן ולחלק את השטח המוגדר בסעיפים 1,6 דלעיל :
א. התוית דרכים
ב. קביעת אזורי מגורים מיוחד.
ג. קביעת מגרשים צבוריים פתוחים.
ד. קביעת הוראות וחוקי בניה, גובה הבניה ותכליות.
ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני לגושי בנינים לפני מתן היתרי בניה.
ו. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים ע"י אחד וחלוקה מחדש של החלקות בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
8. אחוד וחלוקה מחדש : החלקות הרשומות במשרד ספרי האחוזה והכלולות בתכנית זו תתאחדנה והשטח יחולק מחדש כפי שמוסמן בתשריט בלוח ההקצאות וכן בלוח ההקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מתכנון זה.
השטחים המוצעים בלוח ההקצאות מדודים גרפית ויקבעו סופית במפות המדידה שיוכנו, ע"י מודד מוסמך, רק כדי סטייה המותרת ע"פ תקנות המודדים ואשר יצורפו לתכנית זו בעת שישלחו הוראות הרישום ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב.
9. רשום שטחים במשרד ספרי האחוזה : כל השטחים יירשמו לפי הוראות לוח ההקצאות מגרשים לבניינים צבוריים, ושטחים צבוריים פתוחים, דרכים (לרבות חניות צבוריות) ושכילים יירשמו ע"ש עיריית בת - ים, כחוק.

הבנוי בגוש מגרשים 3-6, 1 כמסומן בתשריט תותר אך ורק בהתאם לעצוב ארכיטקטוני אחיד, התכנית תוכן כמפורט להלן ותאושר ע"י הועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית.

10. תכנית לעצוב ארכיטקטוני :

א. לפני מתן היתרי בניה לבנין אחד או לקבוצת בנינים בגוש המגרשים הנ"ל יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני לכל גוש מגרשים הנ"ל ולאשרם בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית. תכנית עצוב ארכיטקטוני זו מהווה מסגרת המחייבת את כל הבנינים בגוש הבנינים הנ"ל.

ב. התכניות לעצוב ארכיטקטוני תהיה בקנ"מ 250 : 1 לפחות ופרטים בקנ"מ מתאים יקבעו את :

1. העמדת הבנינים לפי מידות וצורה על רקע מפה טופוגרפית ומדידה מתאימים.
2. גבהי הרצפות, גבהי הקומות, וגבהי הבנינים.
3. כל חזיתות הבנינים לרבות צורה וגמר הגגות.
4. פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים שיכללו חומרי הבניה וצבעים לרבות חומרי הצפוי וגמר העמודים.
5. פתרון החניה לכלי רכב.
6. פתוח הגינות והגדרות.

הבניה בתכנית תהיה על פי הוראות התשריט, הוראות התכנית לעצוב ארכיטקטוני וכן על פי ההוראות שהמפורטות להלן :

11. הוראות הבניה :

א. מספר יחידות הדיוור למגרש - יחושבו לפי נגזרת של 20 יחידות דיוור לכלל דונם קרקע או חלק ממנו, כאשר שטח המגרש לצורך חישוב מספר היחידות האמור יילקח שטח המהווה 60% משטח החלקה המקורי הרשום בלשכת רשום המקרקעין, עובר להפקדתה של תכנית זו (להלן - מספר יחידות במגרש).

ב. שטח הדירות - סך כל שטח הבניה לדירות במגרש יהא לפולה של מספר יחידות הדיוור במגרש ב-90 מ"ר במוצע שטח הרצפות כולל (כולל מרפסות).

ג. גובה הבנינים - במגרשים 1 ו-2 ארבע קומות וביתר המגרשים לא יפתח גובה הבנינים מ-5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת ובהתאם לתוכנית העצוב הארכיטקטוני.

ד. קו הבנין בחלקה 231 לרח' בלפור יהיה קו בנין 0 כל עוד הבניין קיים, עם ממוש זכויות ע"י בעלי הקרקע לאחר הריסת הבנין יקבע קו בנין 6 מ'.

א. אזור מגורים מיוחד: למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה, ולבתי מלון, לפי סעיף 9 ו' בתכנית המתאר מקומית מס' 200.

12. התכליות :

ב. שטח ציבורי פתוח : כל תכלית הקשורה בשטח ציבורי פתוח ובאישור הועדה המקומית.

א. בנינים להריסה: המבנים המסומנים בתשריט להריסה הם מבנים חורגים לגבי תכנית זו בין אם נמצאים על חלקה חדשה לאחר בצוע תכנית אחוד וחלוקה מחדש בין אם ימצאו ברובם אן חלקם על שטחים המיועדים להרשם או נרשמו ע"ש בעלים שונים.

ב. הועדה המקומית תמנע את הבניה על המגרש עד לפינוי והריסת המבנה אשר היה קיים על החלקה המקורית שהמגרש הוקצה תמורתה בין שהבנין מצוי בתחום המגרש שהוקצה ובין שאיננו בתחומה. ההריסה והפינוי יבוצע על ידי בעל החלקה המקורית.

ג. לא יתן היתר לתוספת בניה או שינוי לבנינים המיועדים להריסה.

הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולחייב את בעלי החלקות בקשר בקשר עם הכנה וביצוע תכנית זו. את ההוצאות שהוציאה או שתוציאה הועדה המקומית ו/או התחייבה ו/או שתתחייב בהן תגבה הועדה המקומית מבעלי המרקעות ושוליהם חלק מתכנית זו.

13. הוצאות התכנית :

- 15. חניונים ציבוריים: א. הועדה המקומית רשאית להקים חניונים ציבוריים נמסומנים בתכנית המתאר 200 ולהטיל את הוצאות ההקמה על בעלי הנכסים בשיעור השווה לעליית ערך נכסיהם בגלל ביצוע החניה, בין שהנכסים כלולים בתכנית ובין שאינם כלולים בה.
- ב. החניונים יוקמו בשלבים שיתואמו בין עיריית בת - ים ומשרד התחבורה.
- ג. בכוחה של הועדה המקומית לתתנות היתרי בניה בהבטחת השתתפות בעלי הנכסים בהקמת החניונים.

16. היטל השכחה: הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

17. יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית מס' 200 בת - ים: הוראות תכנית מס' 200 חלות על תכנית זו.

18. יחס התכנית לתכנית מפורטת מס' 141 בת - ים: עם אשרור תכנית זו יבטלו הוראות תכנית מפורטת מס' 141 בת - ים המתייחסות לשטחים בתכנית זו.

19. זמן בצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אשרורה הסופי.

20. תתימת הירוזם:

21. תתימת מחבר התכנית: יצחק מרלשטיין ושות' ארכיטקטים ורנני ערים ת"א אחד, פתח 18, 244303

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר	
בת - ים	
שם התכנית:	תק"מ, מלאכת ה"א 202
התמלה בעל-התכנון:	22/11 מיום 3.2.83
לדיון ישיבת הוועדה:	מאגן/ק"מ 9
מזכיר	

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר	
בת - ים	
שם התכנית:	תק"מ, מלאכת ה"א 202
התמלה בעל-התכנון:	19/10 מיום 6.6.77
לדיון ישיבת הוועדה:	מיום 16.12.81
מזכיר	

התכנית תומצה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר בת - ים מס' 226 מיום 1.10.1984

טבלה הקצאות

לחכניה מפורטת סס' 202

(השטחים הם משוערים ויכולים להשתנות אחרי הכנה חכניות לצרכי רשות)
(רק כדי סטייה מותרת בתקנות המודדים)

ה ע ר ו ת	שטח במסלול		מס' החלקה		גוש
	מוצע	מקורי	מוצעת	מקורית	
	1,331	1.902	5	49	7146
	1.487	2.124	6	48	"
	1.287	1.839	4	50	"
	1.068	1.511	1	53	"
	1.002	1.393	3	228	"
	1.642	1.987	2	231	"
דרך	0.581	0.152	11	230	"
דרך	1.380	-	10	-	"
שטח בנין ציבורי - להשלמה	0.150	-	9	-	"
שביל להולכי רגל	0.192	-	8	-	"
שטח צבורי פתוח	0.788	-	7	-	"
	10.908	10.908			ס"ח שטח

מס' חלקה 5
 מס' גוש 49
 מס' חלקה 6
 מס' גוש 48
 מס' חלקה 4
 מס' גוש 50
 מס' חלקה 1
 מס' גוש 53
 מס' חלקה 3
 מס' גוש 228
 מס' חלקה 2
 מס' גוש 231
 מס' חלקה 11
 מס' גוש 230
 מס' חלקה 10
 מס' גוש -
 מס' חלקה 9
 מס' גוש -
 מס' חלקה 8
 מס' גוש -
 מס' חלקה 7
 מס' גוש -
 מס' חלקה
 מס' גוש

הועדה המקומית לחיכנון ולבנין
 למרחב מקומי בת-ים

מדינת ישראל / נושד הפנים

חוק התכנון והבניה תשי"ח 1968

התקן 102 - תכנון וביצוע פרויקט תשתית (התקן 102)

מס' פרויקט	פרטים כלליים		מחירים		הערות
	מס' תוכנית	שטח	מחיר יחידתי	מחיר כולל	
102	102	2	1.781	3.562	
"	102	8	2.124	17.000	
"	102	4	1.287	5.148	
"	102	1	1.008	1.008	
"	102	7	1.207	8.449	
"	102	2	1.447	2.894	
"	102	11	0.122	1.342	
"	-	10	-	1.280	
"	-	9	-	0.720	שטח פתוח - תשתית
"	-	8	-	0.192	שטח פתוח - תשתית
"	-	7	-	0.288	שטח פתוח - תשתית
סה"כ			12.908	12.908	

מדינת ישראל / נושד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשי"ח 1968
 שטח תל-אביב

מרחב תכנון מקומי 102
 תוכנית מתאר/מפורטת מס' 102
 תועדה המחוזית בושיבתה מס' 102
 ניום 31286 החליטה לתת תוקף
 לזכרון.

מרדכי כהנא
 יושב ראש התועדה

מנהל כללי לתכנון
 ד"ר 102

תאריך: 10.5.85

משרד הפנים / תכנון וביצוע פרויקט תשתית