

572

1. מקום התכנית : מחוז : תל - אביב
 נפה : תל - אביב/יפו
 עיר : בת - ים
 גושים: 7146 חלקות 46, 40-42, 33-37, 22, 14 - 10
 חלק מחלקה 184
 7145 חלקות 34-36, 104, 108, 131, חלק מחלקה 89

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 203.

3. ה י ו ז ם : 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 29,706 מ"ר המפורטת בסעיף 1 ושגבולותיהן מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. התשריט המצורף הערוך בקב"מ 1250 : 1 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. קטבלת הקצאות והאיזון.

7. מטרת התכנית : תכנית זו באה לתכנון ולחלק את השטח המוגדר בסעיף 6, 1 דלעיל :
 א. התוית דרכים.
 ב. קביעת אזורי מגורים.
 ג. קביעת מגרשים צבוריים פתוחים.
 ד. קביעת הוראות וחוקי בניה, גובה הבניה ותכליות.
 ה. קביעת הוראות בדבר עצוב ארכיטקטוני לגושי בנינים לפני מתן היתרי בניה.
 ו. חלוקה מחדש 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 : א. החלקות הרשומות במשרד ספרי האחוזה והכלולות בתכנית זו למעט חלקות שאינן מסומנות לחלוקה חדשה תתאחדנה והשטח יחולק מחדש כפי שמסומן 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 מוזד מוסמך - רק כדי סטייה המותרת ע"פ תקנות המודדים - ויצורפו לתכנית זו בעת שישלחו הוראות הרישום ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב.

ועבודה למוציא וכולקו 40 גגוש 7146 וזשונה על שט משבנות
כלל בע"מ תהיה במגרש מוצע 36, אשר יירשח על שח העלי חלקה
21 גגוש 7146, וזכויוון הבניה לגביה יחיו מוושבנות לפי 60%
מ-498 מ"ר (סעיף 12 א').

9. רישום שטחים במשרד
ספרי הארחה:

כל השטחים יירשמו לפי הוראות לוח ההקצאות, מגרשים לבנייניו
צבוריים, שטחים צבוריים ודרכים (לרבות חניות ציבוריות)
ושבילים יירשמו ע"ש עירית בת - ים, כחוק.

10. תכנית לעצוב
ארכיטקטוני:

הבינוי בגוש מגרשים 42-43, 34, 33, 36, 26, 24, 23, 22,
32, 21 א', 19-21 כמסומן בתשריט תותר אך ורק בהתאם לעצוב
ארכיטקטוני אחיד לכל אחד מגושי המגרשים הנ"ל, התכנית תוכן
כמפורט להלן ותאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

א. לפני מתן היתרי בניה לבנין אחד או לקבוצת בניינים בגוש
מגרשים ולאשרה בוועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית.
תכנית עצוב ארכיטקטוני זו תהווה מסגרת המחייבת את כל
הבניינים בגוש הבניינים הנ"ל.

ב. התכניות לעצוב ארכיטקטוני יהיו בקנ"מ 250 : 1 לפחות ופרטים
בקנ"מ מתאים ויקבעו את :

1. העמדת הבניינים לפי מידות וצורה על רקע מפה טופוגרפית
ומדידה מתאימים.
2. גבהי הרצפות, גבהי הקומות וגבהי הבניינים.
3. כל חזיתות הבניינים לרבות צורה וגמר הגגות.
4. פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים שיכללו חומרי הבניה,
וצבעים לרבות חומרי הצפוי וגמר עמודים.
5. פתרון החניה לכלי רכב.
6. פתוח הגינות והגדרות לרבות עצוב השטח הפרטי הפתוח.
7. פירוט השטחים המסחריים ויעודם.

11. התכליות:

אזור מגורים מיוחד - למגורים, למשרדים לבעלי מקצועות
חפשיים הגרים באותה דירה, לבתי מלון, לפי סעיף 9 ו' בתכנית
מתאר מקומית מס' 200, במגרשים 42, 43, 34, 33 תותר חזית
מסחרית.

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

12. הוראות הבניה:

הבניה בתכנית תהיה על פי הוראות התשריט, הוראות התכנית
לעצוב ארכיטקטוני וכן על פי הוראות שלהלן :-

א. מספר היחידות למגרשי המגורים יחושבו לפי נגזרת של 20 יחידות
דיור לכל דונם קרקע או חלק ממנו, כאשר בשטח המגרש לצורך
חיוב מספר היחידות האמור יילקח שטח המהווה 60% משטח החלקה
המקורי, הרשום בלשכת רישום המקרקעין, עובר להפקדתה של תכנית
זו (להלן - מספר היחידות שבמגרש). אם קיימת חזית מסחרית
למגרש יופחת מספר היחידות בשיעור של יחידת דיור אחת לכל
70 מ"ר שטח מסחרי.

ב. שטח הדירות - סך כל שטח הבניה לדירות במגרשים באזור מגורים
מיוחד יהא כפולה של מספר יחידות הדיור במגרש ב-90 מ"ר במוצע
(כולל מרפסות). להלן - שטח הבניה למגורים. במגרשים עם
חזית מסחרית לא יעלה אחוז השטח המסחרי על 14% משטח המגרשים
לאחר רישומן על פי התכניות (שטח החלקות נטו).

ג. זכויות הבניה בחלקה מס' 131 מגרש מוצע מס' 37 ישמרו עפ"י תכנית מתאר מס' 2 א', החלקה האמורה תוכנס לטבלת האזון עם הזכויות החלות עליה עפ"י תכנית מתאר 2 א' בעת מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית מס' 200.

גובה הבנינים לפי תכנית עצוב ארכיטקטוני וכן :

אזור מגורים מיוחד

גובה הבנין לא יפחת מ-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת או 4 קומות מעל קומת חנויות במגרשים הכוללים חזית מסחרית. במגרשים 36, 26-22 לא יפחת גובה הבנין מ-3 קומות בלי לפגוע בשטח הכולל של הבניה.

במגרש מס' 34 יתור הבניה בכפוף לתכנית עצוב ארכיטקטוני מיוחד בהסכמת הועדה המחוזית.

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

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

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

14. הוצאות התכנית: הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולחייב את בעלי החלקות בהקשר עם הכנת ובצוע תכנית זו. את ההוצאות ששהוציאה או שתוציא הועדה המקומית ו/או התחייבה ו/או שתתחייב בהן תגבה לועדה המקומית מבעלי הקרקעות שעליהם חלה תכנית זו.

15. חניונים ציבוריים: א. הועדה המקומית רשאית להקים חניונים ציבוריים המסומנים בתשריט המתאר 200 ולהטיל את הוצאות ההקמה על בעלי הנכסים בשיעור שווה לעליית ערך נכסיהם בגלל ביצוע החניה, בין שהנכסים כלולים בתכנית ובין שאינם כלולים בה.

ב. החניונים יקומו בשלבים שיתואמו בין עיריית בת - ים ומשרד התחבורה.

ג. בכוחה של הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בהבטחת השתתפות בעלי הנכסים בהקמת החניונים.

16. מס השבחה: הועדה המקומית תגבה מס השבחה בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

הוראות תכנית מתאר 200 חלות על תכנית 27.

17. יחס התכנית לתכניות מתאר מקומית מס' 200 בת - ים :

רתכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אשרה הסופי.

18. זמן בצוע התכנית :

19. תנימת הירוזם :

20. תנימת מחבר התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר	
בת - ים	
שם התכנית :	תכנון תחומי מס' 203
תאריך פיקוד	22/11
תאריך תחילת התכנון	3.2.83
תאריך סיום התכנון	מאן - מאן
[Signatures]	

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר	
בת - ים	
שם התכנית :	תכנון תחומי מס' 203
תאריך פיקוד	19/10
תאריך תחילת התכנון	6.6.77
תאריך סיום התכנון	16.12.83
תאריך פיקוד	23/11
[Signatures]	

התכנית תיקנה בתנאים לתיאור	
הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר מס' 226	
תאריך תחילת התכנון 1.10.84	

[Handwritten signature]

מנהל / משרד הפנים	
התחנות היישוביות 1965	
מס' תכנית	203/12
תאריך תחילת התכנון	1.10.84
תאריך פיקוד	226 (מאן - מאן)
[Signatures]	
תאריך פיקוד	3.1.85
284.95	