

5-598

מרחב מכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר מס' 201

שינוי לתכנית מתאר זא' בת-ים ותכנית מפורטת מס' 96

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר מס' 201

שינוי לתכנית מתאר 2א בת-ים ותכנית מפורטת מס' 69

מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
עיר : בת-ים
גוש : 7146
חלקות : 47, 54, 55, 58, 59, 60, 126, 127,
128, 129, 165, 167, 169.

1. מקום התכנית

: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 201 שנוי לתכנית מתאר 2א בת-ים ותכנית מפורטת מס' 69.

2. שם התכנית

: הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים.

3. היוזם

: בעלים שונים.

4. בעלי הקרקע

: י. פרלשטין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים, תל-אביב.

5. מחבר התכנית

: התכנית הזו מחול על שטח קרקע בן 18.533 דונם בקרוב המפורט בסעיף ו שבגבולותיו מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. התשריט המצורף הערוך בקנייט 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

6. חחולת התכנית וגבולותיה

: תכנית זו באה לתכנן ולחלק את השטח המוגדר בסעיפים 6, ו דלעיל ע"י :

7. מטרת התכנית

א. התוויח דרכים.

ב. קביעת אזורי המגורים.

ג. קביעת מגרש לבנין צבורי.

ד. קביעת שטח צבורי פתוח.

ה. קביעת הוראות וחוקי בניה, גובה הבנינים ותכליות.

ו. קביעת חזיה מסחרית.

ז. קביעת הוראות ברבר עצוב ארכיטקטוני לפני מתן היתרי בניה.

ח. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים ע"י איחוד וחלוקה מחדש של החלקות בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

ט. לוח הקצאות הכולל עבלח תשלומי איזון והוראות לבצוע איחוד וחלוקה חדשה.

החלקות הרשומות במשרד ספרי האחוזה והכלולות בתכנית זו מתאחדנה והשטח יחולק מחדש כפי שמסומן בתשריט כרטימת החלקות לתכנית זו בנספח.

ז. איחוד וחלוקה מחדש

השטחים והמספרים המוצעים הם זמניים ויחולו בהם שנויים במפות המדידה שיוכנו ע"י מודד מוטמן, ואשר יצורפו לתכנית זו בעת שישלחו הוראות הרשום ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א. מפות מדידה אלה הם שיקבעו את השטחים הסופיים של החלקות החדשות.

ח. רישום שטחים במשרד ספרי האחוזה

מגרשים לבנינים צבוריים, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים (לרבות חניות צבוריות) ושבילים ירשמו ע"ש עיריית בת-ים ללא תמורה. כל יתר השטחים ירשמו לפי הוראות רשימת החלקות המקוריות והמגרשים המוצעים בתשריט, והרשימה המצורפת לתכנית כנספח.

במידה ובעל קרקע מקבל מגרש חדש בתמורה לחלקה שהופקעה ממנו לא תוסדר לו העברה ורישום המגרש החדש במשרד ספרי האחוזה אלא אם הרס את המבנה המיועד להריסה בחלקה שהופקעה ממנו.

האזור	הסמון בחש"ט בצבע	שטח הרצפות וצפיפות המגורים	גובה הבניה	קרי בניה	הערות
מגורים מיוחדים	כתום מוחכם בקו כתום כהה	במגרשים: 14, 12, 14 שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 24552 מ ² (x). מסי יחידות הדיור לא יעלה על 20 יח' לדי' נטו. לצורך חשבון זכויות הבניה יחשב שטח של 70 מ"ר מסחרי כשווה ליחידת דיור אחת.	במגרשים: 14, 14 לא יותר מ-8 קומות מעל לקומת עמודים ו/או קומה מסחרית ודירות גג	(xx) כמסומן בחש"ט ועפ"י חכנית לעצוב ארכיטקטוני	כפוף לתכנית לעצוב ארכיטקטוני ובהתאם לתכליות
		בית 1, 2, 3 שטח רצפות כולל משוער 10769 מ ² בית 4, 5 שטח רצפות כולל משוער 7546 מ ² בית 6 שטח רצפות כולל משוער 6237 מ ² <i>160 מ"ר שטח אולם (מגן) מ"ר (מגן)</i>	במגרש 12 12 קומות או יותר מעל לקומת עמודים	כמסומן בחש"ט בהתאם לתכנית הבנוי ו/או פחות מ-4.0 מטר מגבולות המגרש	כפוף לסעיף 12
מגרש לבנין צבורי	חום מוחכם בקו חום	30% בקומה	לא יותר מ-2 קומות	כמסומן בחש"ט ולא פחות מ-4.0 מ' מגבולות הצדדיים והאחורי של המגרש	בהתאם לתכליות
שטח צבורי פתוח	ירוק	בהתאם לתכליות			

(x) חישוב שטח הרצפות נעשה על בסיס 20 יחידות לדי' נטו כאשר שטח הרצפות כולל של דירה הוא במוצק 110 מ².

(xx) מותר קירות משותפים

11. תכנית לעצוב ארכיטקטוני

הבניה בגוש מגרשים 14, 14א' כמסומן בתשריט, תותר אך ורק בהתאם לעצוב ארכיטקטוני אחיד לכל גושי המגרשים הנ"ל.

תכנית לעצוב ארכיטקטוני תוכן כמפורט ותאושר ע"י הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

א. לפני מתן היתרי בניה לבנין אחד או לקבוצת בנינים בגוש מגרשים הנ"ל יש להכין הכנת עצוב ארכיטקטוני לכל גוש מגרשים הנ"ל ולאשרה בוועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית. תכנית עצוב ארכיטקטוני זו תהווה מסגרת המחייבת את כל הבנינים בגוש הבנינים הנ"ל והועדה המקומית לא תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לאחד או יותר מהבנינים הנ"ל אלא על פי תכנית העצוב הארכיטקטונית המאושרת.

ב. התכניות לעצוב ארכיטקטוני יהיו בקניימ 1:250 לפחות ופרטים בקניימ מתאים יקבעו א"ח:

1. העמדת הבנינים לפי מידות וצורה על רקע מפה טופוגרפית מתאימה.

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 עמודים.

5. פתרון חניה לכלי רכב.

6. פיתוח הגינות, החצרות והגדרות והשתלבותם עם השטחים הצבוריים הגובלים.

7. פירוט השטחים המסוריים ויעודם.

12. הבניה במגרש מסי 12

לא יוצא היתר בניה למבנה במגרש מסי 12 עד לאחר אשור תכניות מפורטות לשטחים הגובלים לה מצפון ודרום, ובהתאם לתנאים המיוחדים שיבצעו בהן.

5/...

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

13 התכליות

א. אזור מגורים מיוחד :

למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון.

ב. מגרש לבנין ציבורי :

גן ילדים ו/או מעון ילדים ו/או טיפת חלב.

ג. שטח ציבורי פתוח :

כל תכלית הקשורה בשטח ציבורי פתוח כמפורט בתכנית מתאר מקומית 2 א' בת - ים, למעט קיוסקים.

ד. חזית מסחרית :

חנויות מכל הסוגים, בנקים, בתי קפה ומסעדות.

14 בנינים להריסה

המבנים המסומנים בתשריט להריסה הם מבנים חורגים לגבי חכנית זו בין אם הם נמצאים על חלקה חדשה לאחר בצוע תכנית אחוד וחלוקה מחדש בין אם ימצאו ברובם או בחלקם של שטחים המיועדים להרסם או נרשמו ע"ש בעלים שונים.

א. אט עקב החלוקה מחדש הנבנה הוצא מהגבולות החדשים של החלקה וימצאו בגבולות חלקה בבעלות אחרת, יהיה בכוחה של הועדה המקומית לצוות על בעלי המבנים המיועדים להריסה להרסם לפני מתן היתר בניה לבנין חדש.

ב. לא ינתן היתר בניה לבנינים המיועדים להריסה.

15 הוצאות התכנית

הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולחייב את בעלי החלקות בקשר עם הכנה ובצוע תכנית זו, את ההוצאות שהוציאה או שתוציא הועדה המקומית ו/או שהתחייבה ו/או שתתחייב במ חגבה הועדה המקומית מבעלי הקרקעות שעליהם חלה תכנית זו.

16 חלוקה למגרשים

מותר לחלק את מגרש מס' 14 למגרשים קטנים יותר בהתאם לתכנית העמדת הבנינים ופחות החצרות בתכנית לעצוב ארכיטקטוני, ובאשור הועדה המחוזית.

כ"ן האג"מ 14 ו 14 א' 14 א' ת"ק 13

16 א - 138

הועדה המקומית להיכנון ולבניה

17. מס השבחה : הועדה המקומית חגבה מס השבחה בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

18. זמן בצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה הסופי.

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר
בת - ים
מס התכנית: תכנית מאג' 201
מ' 2 מאג' א.מ. 69
התמלוג בשיעור מס - מיום -
לדיון הועדה מחוזית ל - 19/10
מס' -

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר
בת - ים
מס התכנית: תכנית מאג' 201
מ' 2 מאג' א.מ. 69
התמלוג בשיעור מס 19/10 מיום 6.6.77
לדיון הועדה מחוזית ל - 19/10
מס' -

התכנית הוקמה בהתאם להחלטת
מ' 2 מאג' א.מ. 69
הועדה המחוזית בשיעור מס 118
מיום 4.2 שנה 1980

אזוריים בנין 1965 בע"מ

חתימת הירזם

יצחק פרלשטיין משרד
ארכיטקטורה ובנין ערים
ח"א אחד העם 18 על מסמך

חתימת מבחר התכנית

22.2.81

תאריך התכנית

משרד המכון הקומי
חוק תכנון והבניה השכ"ה 1965
מחוז הלא אביב
מס' 201
התמלוג בשיעור מס 118
מיום 27.4.81 החליטה לתת תוקף לתכנית ההגדרת לעיל.
מ. כהנא
יושב ראש הועדה

בנדק
מס' 26 81

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר
בת - ים