

14.3.85

התכנית באה לאשר את
התכנית

מחוז: תל-אביב

מקום התכנית :-

נפה : תל-אביב/יפו

עיר : בת - ים

גושים : 7145 חלקות 91, 90, 9, 8, 7, 155

144, 143, 146, 154

חלקים מזלקה 89

7143 חלקות 9, 8, 7 וחלק מהחלקה 17

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 204.

שם התכנית : 2

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת - ים.

היריב : 3

משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
הלשכה הממונה לתכנון

בעלים שונים.

בעלי הקרקע : 4

י. פרלמאן ושות', ארכיטקטים וכונני ערים, ת"א.

מחבר התכנית : 5

התכנית הזו תחול על שטח קרקע בן 17,388 דונם בקרוב המפורט במעיף 1 ושגבולותיהן מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. התשריט המצורף ערוך בקנ"מ 1:250. מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. מטבלת ההקצאות והאזנון:

תחולת התכנית וגבולותיה : 6

תכנית זו באה לתכנן ולחלק את השטח המוגדר בטעיפים 6, 1 לעיל :

מטרת התכנית : 7

- א. תווית דרכים.
- ב. קביעת אזורי המגורים.
- ג. קביעת נגרשים צבוריים שנוחים.
- ד. קביעת חזיתות מסחריות.
- ה. קביעת הוראות וחוקי בנין, גובה הבניה ונוכחיות.
- ו. קביעת הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני לגושי בנינים לפני מון הנתרי בניה.
- ז. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או טלא בהסכמת הבעלים ע"י אחד וחלוקה מחדש של החלקות בהמשך לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

אחוד וחלוקה מחדש לחלקות 9,8 בגוש 7145

החלקות הרשומות במשרד מפרי האחוזה : 9,8 בגוש 7145 תזאחדנה והשטח יחולק מחדש כפי שמסומן בתשריט בלוח ההקצאות וכן בלוח המהווה חלק בלתי נפרד ותקנון 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.

כל השטחים יירשמו לפי הוראות לוח ההקצאות, מגרשים לבנינים ציבוריים, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים (לרבות חניות ציבוריות) ושכילים יירשמו ע"ש עיריית בת - ים כחוק.

רשום שטחים במשרד
ספרי האחוזה :

משרד הפנים
מינהל סה"ח הל-אביב
הרשמה הסדירה לתכנון

תכנית לעצוב
ארכיטקטוני :

יהא זה בכוחה של הועדה המקומית להתנות היתרי בניה במגרשים הפנויים שבתכנית בהתאמה למגרשים הבנויים הסמוכים להם.

הוראות הבניה:

הבניה בתכנית תהיה על פי הוראות התשריט ועל פי הוראות אלו :

- א. מספר יחידות הדיור למגרש יחושבו לפי נגזרת של 20 יחידות דיור לכל דונם קרקע או חלק ממנו. כשטח המגרש לענין חישוב מספר היחידות יילקח 60% משטח החלקה המקורי שהיה רשום בלשכת רישום המקרקעין עובר להפקדתה של תכנית זו (להלן - מספר יחידות הדיור במגרש).
אם הותרה חזית מסחרית למגרש, יופחת מספר יחידות הדיור 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 (כולל מרפסות), ממוצע שטח רצפות כולל במגרש מיוחד - ו יהיה כפולה של מספר הדירות ב-100 מ"ר (כולל מרפסות), ממוצע שטח רצפות כולל.
- ג. במגרשים עם חזית מסחרית, לא יעלה אחוז השטח המסחרי על 15% משטח המגרש לאחר רישומו על פי התכנית (שטח החלקה נטו).
- ד. במגרש המיועד למלון לא יעלה שטח הבניה (כולל מרפסות) על 250% משטח המגרש לאחר רישומו בלשכת רישום המקרקעות עפ"י התכנית (שטח החלקה נטו).
- ה. גובה הבנינים - גובה הבנינים באזור מגורים מיוחד לא יפחת מ-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ואם המגרש כולל חזית מסחרית יהיה גובה הבנין 5 קומות מעל לקומת החנויות.
באזור למלון (מגרש 45) יותאם גובה הבנין למבנה הקיים במגרש 46, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית בדבר שיעור ההתאמה.

- א. התכליות : 12. אזור מגורים מיוחד : למגורים ולמשרדים ולבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה, ולבתי מלון, לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200.
- ב. חזית מסחרית : לחנויות מכל הסוגים, בתי הקפה ומסעדות אולמות שעשועים ומועדוני בידור.

ג. שאר ציבורי פנויות: כל וכליות הקיטורה בשאר ציבורי פנויות.

בנינים להריסה:

א. המכנים המסומנים בתשריט להריסה הם מכנים חורגים לגבי תכנית זו בין אם הם נמצאים על חלקה חדשה לאחר בצוע התכנית אחוד וחלוקה מחדש בין אם ימצאו ברובם או חלקם על שטחים המיועדים להרשט או נרצאו ע"ש בעלים פנויים.

ב. אם בגלל החלוקה החדשה ימצא מבנה המיועד או מסומן להריסה, מחוץ לגבולותיו של המגרש שהוקצה כתמורה לחלקה המקורית שכללה את אותו המבנה, לא ינתן היתר בניה לגבי החלקה החדשה עד להריסת המבנה בידי בעל החלקה המקורית עיבה היה אותו מבנה. פרט למגרש מס' 49 (חדש), היתר פניה לא יותנה בהריסת המבנה הקיים קפ"פ"ו" והמזוי כרוכו כחלקה 48.
ג. לא ינתן היתר בניה לתוספו בניה לבנייה המיועדים להריסה.

14. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולחייב את בעלי החלקות בקשר עם הכנת ובצוע תכנית זו. את ההוצאות שהוציאו או שנוציאו הועדה המקומית וזאו יאחזיבה וזאו לעתחייב בהן תגבה הועדה 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 השווה לעליות ערך נכסיהם בגלל ביצוע החניה, בין שהנכסים כלולים בתכנית ובין שאינם כלולים בה.

ב. החניונים יוקמו בשלבים שיוחצאו בין עיריית בת - ים ומשרד התחבורה.

16.

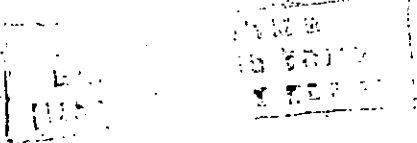
ג. בכוחה של הועדה המקומית להגנות היתרי בניה בהסמכת השתופות בעלי הנכסים בהקמת החניונים.

16. מס השבחה:

הועדה המקומית תגבה מס השבחה בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

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

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 200



18. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אטורה הסופי.

19. חתימת היוזם:

20. חתימת מחבר התכנית:

יצחק פרלשטיין ושות'
או...
תיא אחוד הע"מ 118 של 244303

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בת - ים
מס תכנית: 204
תאריך: 22/11
3.2.83
ד"ר משה גורן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בת - ים
מס תכנית: 204
תאריך: 19/10
6.6.77
ד"ר משה גורן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בת - ים
מס תכנית: 226
תאריך: 1.10 1989

מדינת ישראל / משרד הפנים
 חוק התכנון והמנייה השלילית-1965
 שהו בליאכוב

מרחב תכנון מקומי... דג

מס' תיאור/מפורטת מס' 204
 יום הגנתו/ביטוחה בלש' 226 (181)
 החליטה לנתת הוקה 11084

מרחב תכנון מקומי
 יושב ראש הוניה

סגן מנהל כללי לתכנון
 תאריך 22.4.85

מרחב תכנון מקומי