

1961

מרחב תכנון מקומי בת - ים  
 תכנית מתאר בי/ 34 ג'  
 שינוי לתכנית מתאר בי/ 2 א', בי/ 339  
ולתכניות מפורטות בי/ 34 א' ובי/ 34 ב'

1. המקום: מחוז : תל-אביב  
 נפה: תל-אביב - יפו  
 עיר: בת - ים  
 גוש: 7134  
 חלקות : 11 עד 14, 22 עד 34, 35 עד 36, 40 עד 41, 43 עד 44, 48 עד 50, 59 עד 64, 65, 72 עד 80, 92.  
 חלקי חלקות: 90, 91.
2. שטח התכנית: 40,880 ד'.
3. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט המצורף לתקנון זה, התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית בת - ים וחוכרים שונים.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת - ים.
6. עורך התכנית: אגף ההנדסה, עיריית בת - ים.

7. מטרות התכנית:
- 7.1 לקבוע הוראות המאפשרות את הגדלת שטחי הבניה המותרים.
- 7.2 לקבוע הוראות בדבר עקרונות ארכיטקטוניים לעיצוב מבנים.
- 7.3 לקבוע הוראות בדבר הקמת חדרים בתוך גג הרעפים.
- 7.4 שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א'1.
8. יחס לתכניות אחרות: הוראות תכנית זו יבואו במקום הוראותיהן של תכניות בי/ 34 א' ו-34 ב'.
- הוראותיהן של תכניות בי/ 2 א' ו- בי/ 339 יחולו בתחום התכנית כל עוד אין סתירה ביניהן לבין הוראות התכנית. במקרה של סתירה יכריעו הוראותיה של תכנית זו.
9. הוראות בניה: באזור מגורים א' יחולו הוראות אלה :
- 9.1 חלוקה לקומות: מותר לבנות בנין הכולל : קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וקומת גג שניתן לכלול בה חדרים בחלל גג הרעפים של הבנין.
- 9.2 מספר יחידות הדיור: מספר יחידות הדיור לחלקה לא יעלה על 2 יחידות דיור.
- 9.3 גובה הבנין: גובה הבנינים באזור לא יעלה על 9.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ( $\pm 0.00$ ). מהנדס הועדה המקומית יקבע את גובה  $\pm 0.00$  ביחס לגובה המדרכה בחזית הבנין. קומת המרתף לא תבלוט מעל ל-0.70 מ' מפני הקרקע.
- 9.4 קומת הגג: בחלל הפנימי של הגג מותר להקים חדרים שטח החלל הפנימי של הגג מגובה 1.80 מ' מדוד מרצפת הגג ייחשב באחוזי הבניה של החלקה.
- 9.5 בניה חדשה תאושר רק לאחר התאמת הבניה הקיימת לתקנות תכנית זאת.

	9.6	<u>שטחי בניה :</u>	
9.6.1		שטח הבנייה הכולל על החלקה למעט המרתף לא יעלה על 70% משטח החלקה בכל הקומות. שטח קומה לא יעלה על 35% משטח החלקה.	
9.6.2		בנוסף לשטח הבניה המפורטים בסעיף זה לעיל, מותר לבנות מרתף שיבנה מתחת לבנין שבקומת הכניסה ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר, לכל יח"ד.	
9.6.3		גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי, לא תותר כניסה חיצונית למרתף.	
9.6.4		גובה מפלס קומת הכניסה יקבע ע"י מהנדס הועדה לא תעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.	
9.6.5		פתחי חלונות המרתף לא יעלו על גובה של 40 ס"מ.	
9.6.6		זכויות הבניה הנוספות בבנינים דו משפחתיים יהיו לפי החלק היחסי במגרש המשותף.	
			.10
		קווי <u>בנין</u> : לחזית - 4.0 מ'.	
		לצדדים - 3.0 מ'.	
		לאחור - 5.0 מ'.	
			.11
		<u>חלוקת שטחים</u> : בנוסף לשטחים מותרים למגורים כשיעור של 70% מהשטח הכולל של החלקה מותר לבנות שטחים כלהלן :	
11.1		כאמור בסעיף 9.6.2 שטח המרתף לא יעלה על 50.0 מ"ר ליחידת דיור.	
11.2		מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי או מקלט בגודל הנדרש בתקנות ההתגוננות האזרחית.	
11.3		תותר הקמת מרתף בצמוד לבניין הקיים, או בבניין קיים רק לאחר שתובטח יציבות המבנה באשור מהנדס העיר.	

11.4 היתר הכניה יכלול תכנית פיתוח שכוללת גדרות, כניסה למגרש, פתרון ניקוז, מקום חניה, ומיקום נקודת אשפה.

11.4.1 תנאי להוצאת היתר, התאמת החזיתות של שתי יחידות דיור באותו המגרש בתכנון ארכיטקטוני שיאושר ע"י אגף ההנדסה.

12 הנחיות לעיצוב המבנים :

12.1

גג הכנין :

הגג יהיה גג רעפים בצבע אדום משופע על קונסטרוקציה עץ או מתכת או בטון מזויין וניתן יהיה לשלב מרפסת פתוחה כחלק מן הגג, עד למקסימום 40% משטח הגג.

תותר מרפסת גג בתנאי שתהיה במסגרת שיפוע הגג ומכל הצדדיים תהיה מוקפת גג רעפים.

חומרי גימור:

12.2

מעטפת הכנין תצופה באלמנטים מקרמיקה (פסיפס, אריחים) או אבן נסורה או באלמנטים שלדעת מהנדס הועדה הינם שווי ערך מבחינת עמידותם, צורתם ותכונותיהם.

מזגנים :

12.3

מיקומם של המזגנים במעטפת הכנין יתוכננו מראש ויכללו בהיתר הכניה.

הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים:

12.4

מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים לתוך מרווחי הכניה ובלבד שההבלטה לא תבלוט מעבר ל-0.50 מ' מן המעטפת החיצונית של הכנין.

מערכת סולרית :

12.5

יותקנו בגג באופן שלא יבלטו מן הגג המשופע.

סככה לחניה :

12.6

מותר יהיה להקים סככה לחניה בשטח של עד 15.0 מ"ר לכל יחידת דיור בחזית הכנין במקום ובצורה שיקבע ע"י מהנדס העיריה.

לא תותר בניית קירות מסביב לחניה וכן לא תהיה צמודה לכנין המגורים.

13. גדרות : הגדר בחזית הבנין תתוכנן באורח ארכיטקטוני והנדסי וגובהה לא יעלה על 0.8 מ' מגובה פני הקרקע.

14. שטחים ציבוריים :  
14.1 בניני ציבור : כתחום השטחים המיועדים לבניני ציבור, מותר יהיה לחלק את החלקה ולבנות מספר בנינים לפי תכנית בינוי כוללת לכל החלקה ומאושרת בידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
קווי בנין ואחוזי בניה לפי הוראות תכנית המתאר 2 א'.

14.2 דרכים : הועדה המקומית תהיה מוסמכת להתיר פיתוחן של דרכים משולבות לכלי רכב לדרכים משולבות לכלי רכב והולכי רגל.

14.3 הפקעה : השטחים לבניני ציבור למעט חלקה 43 בגוש 7134 מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית בת - ים כחוק.

15. איסור הקלות : בתכנית זו לא ינתנו הקלות המיועדות להוספת שטחים ו/או להקטנת קווי הבנין.

16. זמן ביצוע התכנית : תוך 10 שנים.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת-ים  
שם התכנית: תכנית גוש 7134  
התוכנית מאושרת על-ידי  
שם: אריאל לסקר

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת-ים  
שם התכנית: תכנית גוש 7134  
שם: אריאל לסקר  
הומלצה בישיבה מס' 4/13 ביום 14.7.91  
לדיון בוועדה מחוזית לתכנון ולבניה  
מזכיר

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם  
חתימה