



9.3.98

מוקדמת מס' 3

5-2944

מרחב תכנון מקומי - בתים

תכנית מתאר ב" / 364 / 3

שינוי לתכנית מתאר מס' 2א' תכנית מס' ב" 50

תרש"צ 3/39/4 ולתרש"צ 3/39/17

תוכן:

- 1. זיהוי ופרטים.
- 2. מטרת התכנית.
- 3. הוראות התכנית.
- 4. הפקעות לצרכי ציבור.
- 5. רישום שמחים ציבוריים.
- 6. היטל השבחה.
- 7. משך הביצוע.
- 8. חתימות.

תאריך: 3.3.98

מספרנו 003 & 435

1. זיהוי ופרטים

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ב"י / 364 / 3 , שינוי לתכנית מתאר 2א', תכנית מס' 50 , תרשי"צ 4 / 39 / 3 ותרשי"צ 3/39/17.
- 1.2 מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
 א. תקנון ובו 6 דפי הוראה בכתב, להלן: "הוראות תכנית".
 ב. תשריט, צבוע ב-קני"מ 1:1250, להלן: "התשריט".
 ג. נספח עקרונות בינוי.
- 1.3 תחולת התכנית : תכנית זו תחול בשכונת עמידר, על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
- 1.4 גבולות התכנית : בצפון: רח' הגיבורים.
 במערב: שד' העצמאות.
 במזרח: דרך יגאל אלון - דרך מס' 2 א'.
 בדרום: רח' החלוצים ורח' רוטשילד.
- 1.5 גושים וחלקות :
 (1) גוש: 6998
 חלקות: 24 35-37 48 50 52-58 72 ח' 73 ח' 77 80-82
 85-89 91-103 105 110-113 119-127 132 133 135 136
 138 142 155 159 160 164 165 167-171 174 178-180
 186-194 197-204 207 ח' 208-214 229 ח'.
 (2) גוש: 7050
 חלקות: 5 66 68 69 71 73 75 77 84 86 87.
 (3) גוש: 7058
 חלקות: 6 7 29 35 39 56-84 87-97 104 110-113 116
 118-123.
 (4) גוש: 7152
 חלקות: 77 78 90 114-124 131-161 163-180 185
 190-194 196 199-208 216-253 255 261 262 264 265
 269 270 273 276 278 280 282-286 289 290 293 294
 297-299 302-312 314 316 317 319 320 322 325-332
 345 353 366 368-383 386-398.
 (5) גוש: 7153
 חלקות: 186-188 191 197-199 201 202 204 205 208
 210-212 222 238 ח' 240 242-274 276 278-292
 295-307 318-320 322-324 326 327 332-343 347
 349-359.
 (6) גוש: 7160
 חלקות: 88 ח' 89 ח' 97 146 148-150 152 161-163 219
 220 224-251 255 ח' 256 257 262 263 ח' 264 ח' 265
 266 281-291 293 ח'.
- 1.6 שטח התכנית : 364,521 מ"ר.

1.7	בעלי הקרקע	:	עיריית בת-ים, מנהל מקרקעי ישראל, ואחרים.
1.8	עורך התכנית	:	פרחי ושות' אדריכלים בע"מ.
1.9	יזם התכנית	:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בת ים.
1.10	מגיש התכנית	:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בת ים.

2. מטרת התכנית.

2.1	שיפור תנאי הדיור בבנינים הקיימים ע"י מתן אפשרות הרחבת דירות קיימות ללא שינוי במספר יחידות דיור הקיים.
2.2	קביעת שטחי הבניה הכוללים המותרים ל-יח"ד, לאחר ביצוע הרחבות הדיור.
2.3	קביעת אופן הבינוי והפיתוח להרחבות הבנינים ולעבודות הפיתוח.
2.4	שינוי מאזור שטח ציבורי פתוח, לאזור שטח לבנין ציבורי על פי המבנים הקיימים.
2.5	שינוי מאזור שטח לבנין ציבורי, לשטח ציבורי פתוח.
2.6	הרחבת שבילים להולכי רגל (המסומנים כשטח ציבורי פתוח) לדרכים משולבות, על מנת לאפשר גישה ברכב לכל המגרשים.

3. הוראות התכנית.

3.1	התכליות המותרות	:	בכל האיזורים בתחום התכנית יהיו התכליות המותרות על פי המסומן בתשריט. השימושים יהיו כמוגדר בתכנית מתאר א'2.
3.2	שטח הרצפות	:	ניתן יהיה להרחיב את יחידות הדיור על פי טבלת שטחי הבניה המותרים להרחבות, וגובה הבנינים אשר בסעיף 3.5 להלן: במגרשים לשימושים האחרים, יהיו שטחי הרצפות, בהתאם ליעודים, כאמור בתכניות התקפות.
3.3	קוי בנין:		3.3.1 להרחבות דיור חדשות - קוי בנין לביצוע הרחבות הדיור יהיו כדלקמן: לחזית - כמסומן בתשריט. לצד - 3 מ'. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קו בנין אפס, ב- 50% מהתחום שבין קו בנין קדמי, וקו בנין אחורי, בתנאי ששוכנעה כי התנאים מחייבים זאת, ובתנאי הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים שבהם יופחת קו הבנין בכיוון ההרחבה. לאחור - 3 מ'. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קו בנין אפס, ב- 50% מהתחום שבין קוי הבנין הצדדיים לקומת הקרקע בלבד, בתנאי ששוכנעה כי התנאים מחייבים זאת ובתנאי הסכמת השכנים הגובלים.

3.3.2 להרחבות דיור קיימות - קוי הבנין יאושרו עפ"י הקיים ובתנאי שלא חורג מגבולות החלקה.

בכל מקרה ישמרו הכלליים הבאים :

- א. המרחק המינימלי בין בנינים לאחר הרחבה, לא יפחת מ - 3 מ' (למעט במקרה של קיר משותף).
- ב. הועדה המקומית לא תיתן היתר בניה להרחבה עד קו בנין 0 אלא לאחר ששוכנעה כי הדבר אינו פוגע באפשרויות הבניה במגרשים הגובלים.
- ג. בכל מקרה, לא תחרוג ההרחבה מגבולות החלקה.

3.3.3 במגרשים הגובלים בנתיבי אילון תבוצענה הרחבות הדיור עפ"י הפתרונות האקוסטיים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

3.4 אזור מבני ציבור מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה.

3.4.1 תכליות : מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, כיבוי אש, מתקנים לצרכי ביוב, טיהור, הספקת מים, מבנה לחניה ציבורית וכיו"ב.

3.5 אזור לשטח ציבורי פתוח : שמושים לרווחה, נופש, טיול, משחקי ילדים ומעבר לכלל הציבור ולתשתיות תת-קרקעיות, שרותים וכיוצ"ב.

3.6 יציאות לגג ופרגולות : א. בדירות העליונות תתאפשר בנית חדרי יציאה לגג על פי תכנית ב"י 340, על תיקוניה, וזאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים להרחבה על פי תכנית זו. ניתן יהיה להקים פרגולות בהתאם לעקרונות שקבעה תכנית ב"י - 377.

3.7 הוראות הבינוי : הרחבות הדיור תבוצענה כדלהלן :

- א. אופי הבינוי יהיה על פי נספח עקרונות הבינוי.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בבינוי, ובתנאי, שתשמר מגמת הבינוי - וללא תוספת יח"ד.
- ג. תותר העברת אחוזי בניה מקומה ראשונה לקומה עליונה בשעור שלא יעלה על 1/3 משטח הבניה הקיים ואשר יבנה בקומה הראשונה בעקבות תוספת הבניה.
- ד. גובה הבנין לא יעלה על 11.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- ה. הועברו אחוזי הבניה לקומה עליונה, לא תותר הקמת חדר על גג הבית.

3.8 טבלת שטחי הבניה המותרים להרחבות הדיור

שטח עיקרי של דירה מקורית ב-מ"ר	מספר יח"ד בבנין	סה"כ בנינים	סה"כ מס' יח"ד	תוספת הרחבת דיור ליח"ד שטחים עיקריים	תוספת הרחבת דיור ליח"ד שטחי שרות	סה"כ שטחים כוללים ליח"ד	סה"כ שטחים כוללים למגורים
42 - כ	4.-	330-	1320-	108-	10-	160-	252,000.-

השטחים כוללים ניצול חלל הגג בדירות בקומות עליונות. שטחי שרות יכללו ממ"ד, חדרי מדרגות.

3.9 מיגון אקוסטי: במידה ויידרש מיגון אקוסטי נוסף בגין הרחבת הדירות הקיימות עפ"י תכנית זו, העלות תחול על יזמי התכנית, אולם יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להחליט בדבר המיגון האקוסטי הדרוש להרחבות הדיור המבוקשות בתכנית זו או בדבר פטור ממנו.

3.10 תנאים למתן היתר: לא ינתן היתר להרחבת דיור אלא לאחר שיובטחו הדברים הבאים:

א. ייהרסו חלקי מבנה, מיבנים, גדרות ואלמנטים אחרים החורגים מגבולות המגרש ובלבד שאלה מוחזקים בידי מבקש ההרחבה.

ב. גדרות לצד, לאחור, לחזית המגרש ולרחובות המשולבים יבוצעו על פי פרטי פיתוח מאושרים ע"י הועדה המקומית.

(1) ינתן פתרון לחניה בגבולות המגרש כדלקמן:

1.1 ליח"ד עד 110 מ"ר, שטחים עיקריים - פטור.

1.2 ליח"ד ששטחה מ 111 עד 150 מ"ר, מקום חניה אחד אם יחידת הדיור היא בקומת הקרקע של הבנין.

1.3 ליח"ד ששטחה 151 מ"ר ומעלה שני מקומות חניה אם יחידת הדיור היא בקומת הקרקע של הבנין.

(2) במקרה שתנאי השטח אינם מאפשרים לבצע חניה בתוך המגרש רשאית הועדה המקומית שלא להתנות מתן היתר הבניה בביצוע החניה. הדבר לא יחשב כסטיה ניכרת.

ד. היתר לבנית הרחבה בקומה עליונה ינתן רק לאחר ששוכנעה הועדה המקומית שנעשו הסידורים המתאימים שיבטיחו אפשרות הרחבה גם בקומה שמתחתיה.

ה. הועדה המקומית רשאית שלא ליתן להרחבה, אלא אם כן יובטח ביצוע מלא, כולל גימור ושיפוץ הקיים.

ו. חמרי הגמר באישור ועדה מקומית.

4. הפקעות לצרכי ציבור

מתוך המגרשים למגורים יופקעו שטחים לצורך הרחבת שבילים לדרכים משולבות. רוחב הדרכים המשולבות ועומק ההפקעות כמצויין בתשריט.

5. רישום שטחים ציבוריים

השטחים שיופקעו לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית בת ים כחוק.

6. משך הביצוע

משך ביצוע התכנית 30 שנים מיום אישורה.

7. יחס לתכניות תקפות

על תכנית זו חלות הוראות תכניות המתאר 2א' ותכנית מס' בי"י 50 בכל מקרה של סתירה, תחולנה הוראות תכנית זו.

8. חתימות

ש. פרחי - א. אקרמן : עורך התכנית
אדריכלים בע"מ
רח' אדם קבה 16, ת"א 64585
טל 5263524 פקס 03-5230423

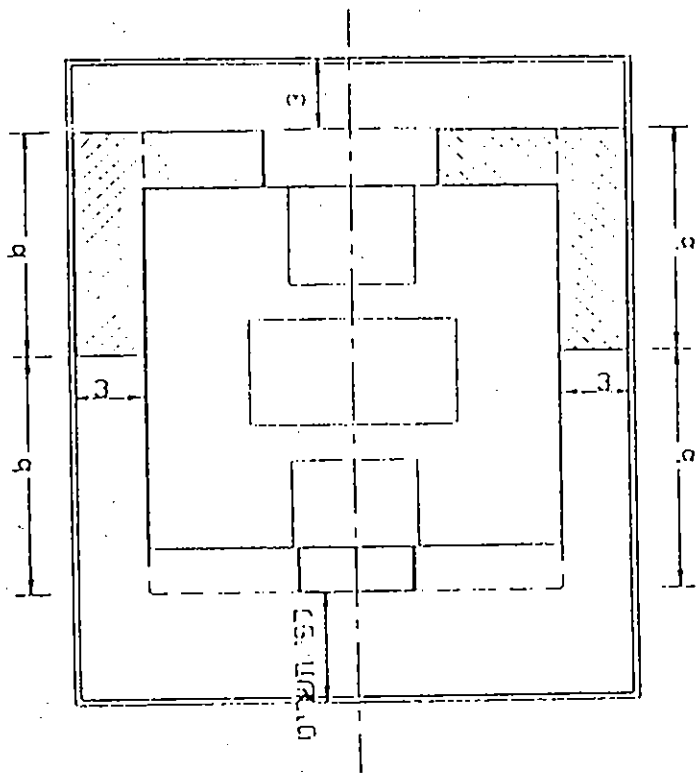
יוזם התכנית :

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר נת-ים
שם התכנית תכנית המתאר 2: 364/3 ש"ל... המתאר 2: 364/3, 3/39/4, 3/39/3 הוסלצה בישיבה מס' 14, 22 ביום 9.9.96 לדיון בוועדה מחוזית ל... מזכיר יו"ר

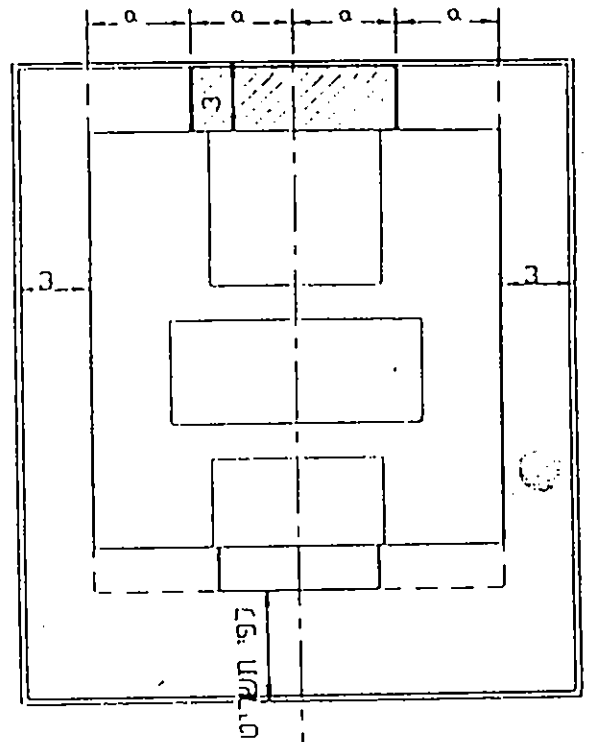
הועדה המקומית :

הועדה המחוזית :

נספח עקרונות בינוי

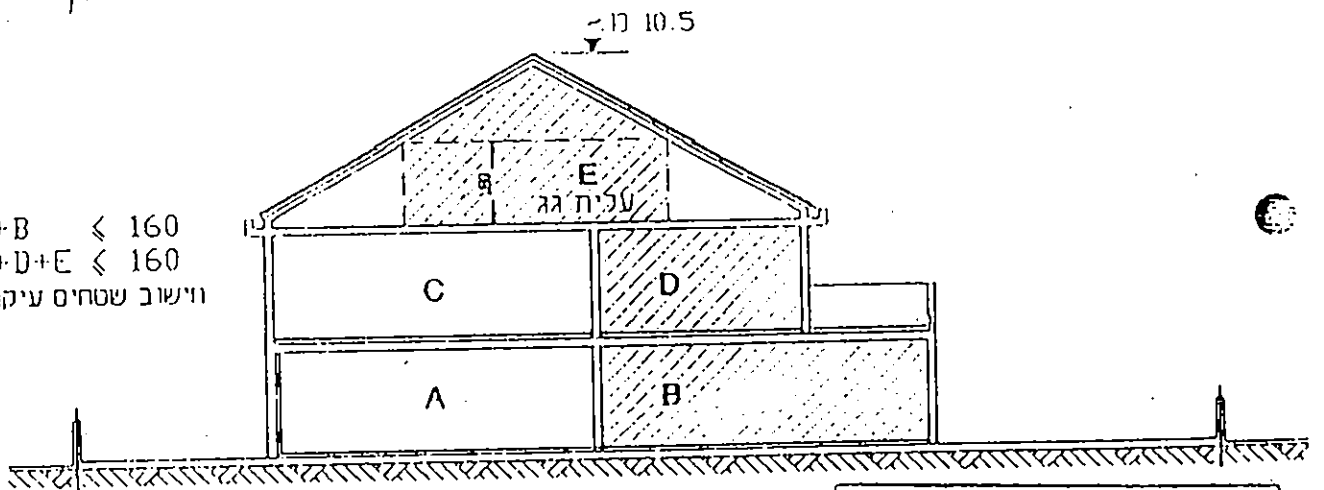


קו בניין צדדי
כאמור בסעיף 3.3.1

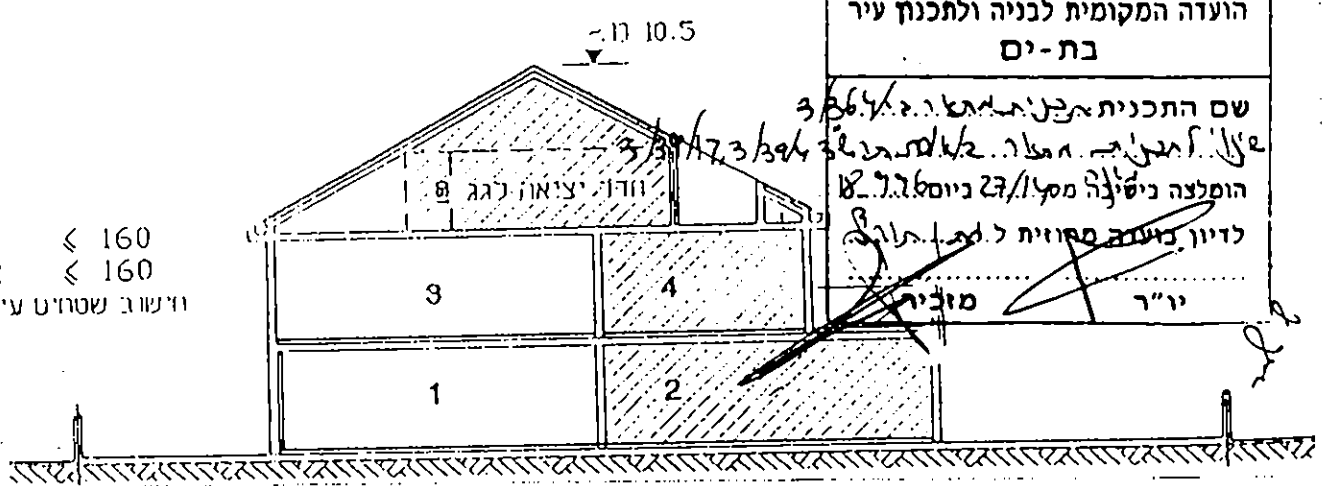


קו בניין אחורי
כאמור בסעיף 3.3.1

$A+B < 160$
 $C+D+E < 160$
 וישוב שטחים עיקריים



$3+4 < 160$
 $1+2 < 160$
 וישוב שטחים עיקריים



הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
בת-ים

שם התכנית: מתאר ב"י 364/3
 ש"ל: ארבעה חלקי בלסטריה
 הומלצה בישיבה מס' 11/27 ביוני 1973
 לדיון בענין סיווג מיוחד ל...
 מוכיח
 יו"ר

משרד הפנים מחוז הל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3/364

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.5.92 לאשר את התכנית

שמאל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית

מנכ"ל מנהל התכנון

14.6.92