

מרחב תכנון מקומי - בת ים

תכנית מתאר ב"י / 4/364

"שכונת ניצנה"

שינוי לתכנית מתאר מס' 2'א' תכנית מס' 56

תכנית מס' 52'א', 66'א', 38'א', 136, 328

340 על תיקוניה, תרש"צ 3/39/6 ותרש"צ 3/39/23

5 - 9245

תוכן:

1. זיהוי ופרטים.
2. מטרת התכנית.
3. הוראות התכנית.
4. משך ביצוע התכנית.
5. יחס לתכניות תקפות.
6. חתימות.

תאריך: 8/2/98

(מספרנו: 001 tk 436)

1. זיהוי ופרטים:

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ב"י / 364 / 4. שינוי לתכנית מתאר 2 א', תכנית מס' 56, תכנית מס' 52 א', 66 א', 38 א', 136, 328, 340 על תיקוניה, תרש"צ 3/39/6 ותרש"צ 3/39/23.
- 1.2 מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 א. תקנון ובו 5 דפי הוראה בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 ב. תשריט צבוע, קנ"מ 1:1250, להלן: "התשריט".
 ג. נספח עקרונות בינוי.
- 1.3 תחולת התכנית: תכנית זו תחול בשכונת ניצנה, צפונה לרחוב קרן קיימת בתחום הרחובות ניצנה, דון יוסף וסמטת מתיתיהו, על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
- 1.4 גבולות התכנית: בצפון - רח' החלוצים.
 במזרח - רח' יגאל אלון - דרך מס' 2 א'.
 במערב - רח' המעפילים.
 בדרום - רח' קרן קיימת.
- 1.5 גושים וחלקות: גוש 7133 חלקות: 23, 24, 25, 29, 30, 34 חלק, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59 חלק, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71
 גוש 7160 חלקות: 87 חלק, 88 חלק, 89 חלק, 258, 259, 260, 263 חלק, 267.
- 1.6 שטח התכנית: 72557 מ"ר.
- 1.7 בעלי הקרקע: עיריית בת ים, רשות הפיתוח ואחרים.
- 1.8 עורך התכנית: פרחי ושות' אדריכלים בע"מ.
- 1.9 יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בת ים.
- 1.10 מגיש התכנית: עיריית בת ים.

2. מטרת התכנית:

- 2.1 שיפור תנאי הדיור בבנייני המגורים הקיימים על ידי מתן אפשרות הרחבת דירות קיימות ללא שינוי במספר יחידות דיור הקיים.
- 2.2 קביעת שטחי הבניה המותרים להרחבה ואופן הבינוי.
- 2.3 קביעת שטחי בניה עיקריים 110 מ"ר לדירה.
- 2.4 הפיכת ש.ב.צ. מגרש מס' 14 וחלקה 45 ו - 55 לש.צ.פ.

3. הוראות התכנית:

3.1 **התכליות המותרות:** בכל האזורים בתחום התכנית יהיו התכליות עפ"י השימושים הקיימים והמאושרים בתכניות החלות בשטח התכנית.

3.2 **שטחי בניה מותרים:**

3.2.1 ניתן יהיה להרחיב את יחידות הדיור עד כדי 110 מ"ר (שטח עיקרי). שטח זה אינו כולל חדרי יציאה לגג. במגרשים לשימושים אחרים יהיו שטחי בניה מותרים כאמור בתכניות התקפות.

3.2.2 לשטחים העיקריים ניתן להוסיף שטח שרות של עד 30 מ"ר ליחיד, וקומה מפולשת בלבד בקומת הקרקע, כגודל ההרחבה בקומה א'.

3.2.3 לדירות ניתן יהיה להוסיף גזוזטראות לא מקורות במשמעותן בתקנות לחישוב שטחי בניה.

3.2.4 שטח עיקרי של דירה קיימת עפ"י תקנות לחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים. (כולל מרפסות מקורות ולא כולל חדר מדרגות משותף).

3.2.5 ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות על הגג עבור חדר מכונות מעלית.

3.2.6 כל תוספות הבניה יהיו בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט.

3.3 **קוי בנין:** קוי בנין לביצוע ההרחבות עפ"י המסומן בתשריט, אולם בכל מקרה לא יפחתו מהכללים הבאים:

- א. מרחק מינימלי בין הרחבות דיור, לא יקטן מ 3.0 מ'.
- ב. הועדה המקומית לא תיתן היתר בניה להרחבה, אלא לאחר שהבטיחה אפשרות ביצוע הרחבה גם בבנין הסמוך.

3.4 **יציאות לגג ופרגולות:** בדירות העליונות תתאפשר בנית חדרי יציאה לגג על פי תכנית בת - ים 340, על תיקוניה, וזאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים להרחבה על פי תכנית זו. וכן ניתן יהיה לבנות פרגולות עפ"י האמור בתכנית ב"י / 377.

מחלקת התכנון
רשמי
הבניה

3.5 הוראות הבינוי: הרחבות הדיור יבוצעו כדלקמן:

(א) אופן הבינוי יהיה על פי נספח עקרונות הבינוי.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בבינוי, ובתנאי שתשמר מגמת הבינוי - וללא תוספת של יחיד.

(ג) ככל מקרה תבוצע ההרחבה באגפים שלמים ובבניה רציפה מלמטה למעלה, הכל כמפורט בעקרונות הבינוי המחייבים שבנספח עקרונות הבינוי. אישור בניה חלקית באגף תהיה בסמכות הועדה המקומית.

3.6 מעליות: בתחום התכנית ניתן יהיה להוסיף מעליות חיצוניות ואו פנימיות לבניי המגורים הקיימים, ובתנאי שישמרו קווי הבנין המסומנים בתשריט. יציאת מבנה מעלית מחוץ לקווי הבנין - באישור הועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

3.7 אזור למבני ציבור מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה.

3.7.1 תכליות מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, כבוי אש, מתקנים לצרכי ביו, טיהור, אספקת מים, מבנה לחניה צבורית וכיוצ"ב.

3.7.2 שטחי בניה מותרים עפ"י המפורט בתכנית מספר 2 א'.

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

4. תנאים למתן היתר בניה:

4.1 לפני מתן היתרי בניה להרחבות הדיור תוכן תכנית פתוח החצר, גבהים, גדרות, ניקוז וכד' וסידור מקומות החניה לבנין כולו עפ"י תקן מלא או חלקי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. הרחבות הדיור יהיו לפי נספח עקרונות הבינוי.

4.2 הרחבות הדיור במגרשים 40-44, 42, 46, 47, 48 בדירות הפונות לכיוון מזרח (תוואי נתיבי איילון), יבוצעו ע"פ מפרט אקוסטי ערוך ע"י יועץ מוסמך ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית בת - ים. המפרט האקוסטי יבטיח כי מפלס הרעש החזוי בשעת שיא בתוך הדירה לא יעלה על 40 DB (A), אישור ביצוע המפרט האקוסטי ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בת - ים, יהווה תנאי לתעודת גמר.

4.3 במידה ויידרש מיגון אקוסטי 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, בתוכנית זו או בדבר פטור ממנו. סעיף זה מתייחס להרחבות במגרשים 40-44, 42, 46, 47, 48.

4.4 במגרשים 40-44, קיר הבניין המזרחי הפונה לנתיבי איילון יהיה אטום.

4.5 במגרש 47 ובמגרש 46 - הבניין הדרומי בלבד - לא יינתנו היתרי בנייה להרחבות דיור לכיוון מזרח בלבד.

מינהל התקציב והשיווק
מחלקת תכנון
ד"ר חיים מילר
ת.ד. 11111111111111111111

במגרש מס' 42 לא תהיה הרחבה לכיוון רח' קרן קיימת (דרום) בלבד.
כל שאר ההרחבות - כמצויין בתשריט.

5. פינוי והריסה:

לא ינתנו היתרי בניה באזור לבניני ציבור לאורך תואי רחי יגאל אלון דרך מס' 2 א' וכן למגרש מס' 44 שמצפון לו אלא לאחר הריסה ופינוי של מבנים וחלקי מבנים החודרים לתחום דרך יגאל אלון דרך מס' 2 א' ורחי ניצנה בהתאמה כפי שמסומן בתשריט.

6. משך הביצוע:

6.1 משך ביצוע התכנית 30 שנים מיום אישורה.

7. יחס לתכניות תקפות:

7.1 על תכנית זו חלות הוראות תכניות המתאר 2א' וב"י 340, 328 (יציאות לגג על תיקוניה). במקרה של סתירה, תחולנה הוראות תכנית זו.

8. חתימות:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
בת-ים	
שם התכנית: מ.א.ר. ג.י. / 4/364	שם המועצה: מ.א.ר. ג.י. / 4/364
מס' התכנית: 136, א' 38	מס' המועצה: 18.9.96
תאריך: 3/39/6	תאריך: 27/4/98
תאריך: 3/39/23	תאריך: 27/4/98
מזכיר	יו"ר

עורך התכנית:

[Handwritten signature]

יזם התכנית:

27/4/98
רודיקה רבינוביץ
אדריכלית המח
ממ"ת

הועדה המקומית:

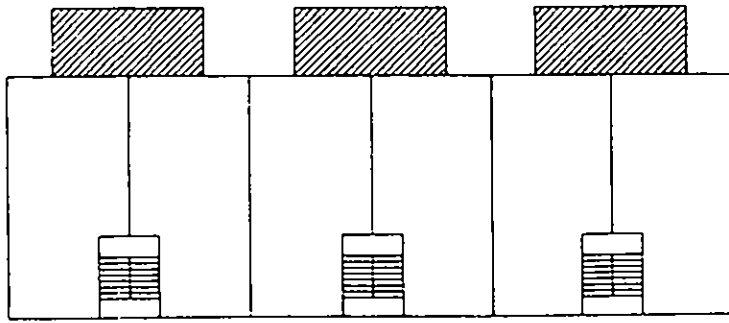
שירות מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 רד פתח תקוה 6
 7246 טלפון 93-96381
מנחם לויזון
מנהל המח
ממ"ת
27.4.98

הועדה המחוזית:

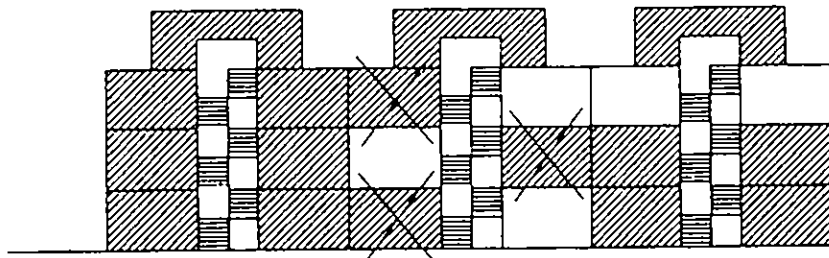
ב"ו/4/364 - עקרונות בניו מחיבים.

מינימום יחידות דיור להרחבה:-

א. בנין טורי



- מינימום 2 יחידות דיור צמודות שהגישה אליהן היא מחדר מדרגות אחד.
- עיקרון הבניה יהיה מהקרקע כלפי מעלה וללא בניה עם רווחים או ע"ג קומות עמודים בלבד המסתירים אור ואויר מדירות מגורים קיימות.
- חדרים על הגג.



הרחבה אפשרית

לא ניתן להרחיב

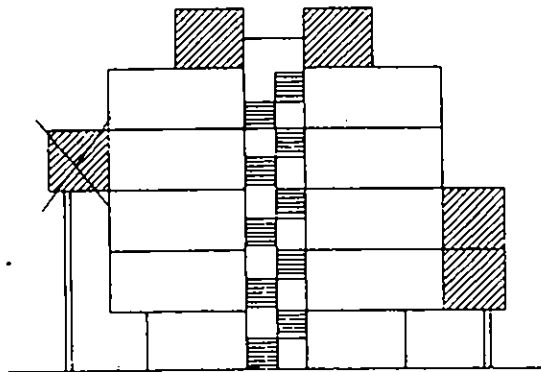
הרחבה אפשרית

3/39/6 3022
3/39/23

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת-ים
עם התכנית: ת.מ.ג. 4/364
שטח אדמה: 136 מ"ר
שטח בניה: 54/38
חומצה ביטולה מס' 14/22 ניום 18.9.96
כדין בועדה מחוזית ל...
יו"ר מו"ר

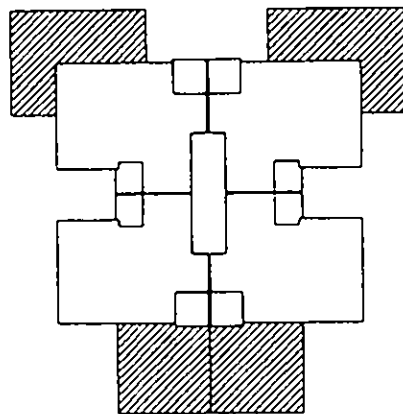
א. בנין מרובע

ש



לא ניתן להרחיב

הרחבה אפשרית



מינהל מקרקעי ישראלי
מכון ת"א
רח פתח תקווה 116, תל אביב
טלפון: 7238 561211

- במקרה של הרחבות שאינן מחוברות מינימום טור אחד.
- במקרה של הרחבות מחוברות מינימום שני טורים.
- עיקרון הבניה יהיה מהקרקע כלפי מעלה וללא בניה עם רווחים או ע"ג קומות עמודים בלבד המסתירים אור ואויר מדירות מגורים קיימות.
- ניתן לבנות יציאות לגג בלבד ללא ביצוע הרחבות בקומות מתחת על כ" בת-ים 340.

Handwritten marks in the top left corner.

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

אישור תכנית מס' 4/364

התכנית מאושרת מבח
סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל לסקר

מנהל מיטל התכנון

יור הועדה המקומית

14.6.98