

5-2259

4186
27.1.94

מרחב תכנון מקומי בת-ים

25798

הכניית מוקדמות
5

תכנית מתאר ומפורטת מס' ב"י/350

שינוי לתכנית מתאר מס' 2א' ומתאר 339 ותכניות מפורטות מס' 114, 141.

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' ב"י/350

1. שם התכנית: שינוי לתכנית מתאר מס' 2 א' ותכנית מתאר 339 ותוכניות מפורטות

מס' 114, 141.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (התקנות של התכנית) והתשריט הנלוו

לתקנות זכו מסומן הבינוי בקנ"מ 1:250, המהווה ביחד את תכנית זו תכנית

מתאר מס' 350.

3. גבולות ושטח

התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה שטח התכנית לפי מפה טופוגרפ

1,572 דונם.

4. גוש, חלקה: גוש: 7144 חלקה: 41 (כמסומן בתשריט).

5. בעלי הנכס: שונים.

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים.

7. עורך התכנית: אליהו וסרמן אדריכל ומתכנן ערים

רח' א. ברנשטיין 22 תל-אביב טל: 222607.

8. יחס התכנית

לתכנית שבתוקף: על התכנית חלות הוראות התוכניות הראשיות. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית הזו להוראות תכניות הראשיות יכריעו הוראות תכנית זו.

9. מטרת התכנית: א, לשנות היעוד של חלקה 41 בגוש 7144 מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד

וחדית מסחרית (ישיב ארכיטקטוני) עם חדית מסחרית כמפורט בתשריט התכנית.

המבנה כולל:

2 קומות חניה כמתפיים.

קומה מסחרית

קומת משרדים מעל הקומה המסחרית.

5 קומות מגורים (ב-1) סה"כ 18 יחד'.

- ב. לקבוע הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה וכך לרמת הגימור של הקירות והאלמנטים החיצוניים במכנה.
- ג. להפקיע מחלקה 41 בגוש 7144 שטח של 136 ממ"ר בערך להרחכת דרך לרחוב בלפור.

10. חנייה: הסדר והפתרון לחנייה יעשה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983. תהיה הפרדה פיזית (באמצעות מחסום) בין החנייה למגורים לחנייה למסחר ומשרדים. פתרון החנייה יהיה בשתי קומות מרתף כמסומן בתשריט של תוכנית זו.

11. רשום שטחים צבוריים: השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו ע"ש עיריית בת-ים עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

12. חיוב בהוצאות: הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב בעלי הקרקע שבתוכנית זו, בתשלום ההוצאות שייגרמו לה בגין תכנית זו כגון: מדידות, פיתוח, וכיוצא באלה.

13. הוראות בניה/ גמישות התכנון: א. תכנית הבינוי המסומנת בתשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. על אף האמור לעיל, החלוקה הפנימית במכנה תהיה ניתנת לשינוי בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה, ולא תהווה סטיה עקרונית מתכנית הבינוי. וכלבד שסה"כ יחידות הדיור במכנה לא יעלה על 18 יח"ד. כמו כן, שינויים בעיצוב הארכיטקטוני ושינוי מקום עמודים על דעת עורכי תכנית זו ובהסכמת מהנדס העיר, לא יחשבו כסטייה עקרונית מתכנית הבינוי. שינויים שיתבקשו עקב דרישות תכנוניות הג"א, לא יחשבו גם הם כסטייה עקרונית מתכנית הבינוי.

ב. כל סטיה עקרונית מתכנית הבינוי תהיה טעונה אישור הועדה המחוזית. ג. לא תותרנה הקלות לא בקומות ולא בשטחי בניה.

44. לוח האזור (זכויות קנייה בממ"ר והוראות בניה)

הערות	מרווחי בנין (מ"א)			זכויות הבניה (בממ"ר)	גובה בנין	הצנע	האזור
	אחור	צד	חזית				
סה"כ 18 י"ח	כמסומן במשריט בתכנית			שטח עיקרי: 2800 ממ"ר. שטחי שרות: 2882 ממ"ר.	כמסומן במשריט בתכנית	כתום מוחלט כתום כהה עם פס פגול	מגורים מיוחדים עם חזית מסחרית

אזורי תעשייה
 ענפי תעשייה
 (לא כולל חיי"מ)

התפלגות שטחי בניה

א. שטח עיקרי (לא כולל חיי"מ) (נ"ל) ממ"ר

- 1. 1950 ממ"ר דירות למגורים (לא כולל חיי"מ)
- 2. 420 ממ"ר משרדים קי"א (לא כולל חיי"מ)
- 3. 430 ממ"ר מסחרי קי"ק (לא כולל חיי"מ)

1. 1680 ממ"ר דירות למגורים (קומות ב-ה) (לא כולל חיי"מ)

- 2. 270 ממ"ר דירות למגורים (קומה ו') (לא כולל חיי"מ)
- 3. 420 ממ"ר משרדים בקומה א' (לא כולל חיי"מ)
- 4. 430 ממ"ר מסחרי בקומת קרקע (לא כולל חיי"מ)
- 5. 35 ממ"ר לובי כניסה בקומת קרקע (לא כולל חיי"מ)
- 6. 1436 ממ"ר מרתף עליון (תנייה) (לא כולל חיי"מ)
- 7. 776 ממ"ר מרתף תחתון (תנייה ומחסנים) (לא כולל חיי"מ)
- 8. 68 ממ"ר חדרי מכונות (לא כולל חיי"מ)
- 9. 240 ממ"ר ממקיים (לא כולל חיי"מ)
- 10. 307 ממ"ר חדרי מדרגות
- 11. 20 ממ"ר חדרי אשפה (לא כולל חיי"מ)

ב. שטחי שרות:

- 1. 35 ממ"ר לובי כניסה
- 2. 2212 ממ"ר מרתפים לתענוות
- 3. 68 ממ"ר חדרי מכונות
- 4. 240 ממ"ר ממקיים
- 5. 20 ממ"ר חדרי אשפה
- 6. 307 ממ"ר חדרי מדרגות

סה"כ שטחי שרות ממ"ר 2882

סה"כ כולל ממ"ר 5682

א. אופן הבניה, העמדת הבנין, עיצוב הבנין (עיצוב ארכיטקטוני) יהיה כמסומן בחשריט ובכפוף להוראות תכנית.

ב. מרתפים:

1. כתחום גבולות המגרש (לאחר הפרשה להרחבה דרך לרח' בלפור כמסומן בתשריט).

2. תותר כנית מרתף ב-2 קומות.

3. המרתף המיועד לחנייה לכלי רכב, למחסנים לדיירי דירות המגורים בבית כשטח 5.0 ממ"ר,

ג. ליחידת מגורים כמסומן בתשריט. המחסן יהיה משותף לכל דיירי יח' המגורים ויירשם בלשכת רישום המקרקעין ע"ש כל דיירי יחידות המגורים בבנין. קומה מסחרית בקומת קרקע בשטח כולל 430 ממ"ר.

התכליות המסחריות המותרות יהיו כמו אלה המותרים בתכנית המתאר מס' 2א' לגבי מסחר וחזית מסחרית.

כמו כן יותרו כשטח מסחרי בבנין התכליות הכאות:

1. בית דאר.

2. מסחר קמעונאי.

3. משרדים למקצועות חופשיים, הנדסה, קבלנות בנין וכיוצא באלה.

ד. שימושים מסחריים:

השימושים המסחריים בקומת הקרקע וקומה א' - מקומות חנייה שלהם.

מספר מקומות חנייה יקבעו לפי השימוש המסחרי. לגבי הדרישה לחנייה היא מירכית או לחילופין

מספר מקומות חנייה לשימושים המסחריים יהיו עפ"י הגדרת השימושים והשטחים שלהם כדלקמן:

בית דואר ק"ק	כשטח 220 ממ"ר	עם 8	מקומות חנייה.
מסחר קמעונאי ק"ק	210 ממ"ר	עם 7	מקומות חנייה.
משרדים ק"א	420 ממ"ר	עם 14	מקומות חנייה.

סה"כ עם 29 מקומות חנייה.

ה. שטחי הבניה עפ"י תכנית זו לא יעלו על המפורט להלן:

1. קומת הקרקע (הקומה המסחרית ללא גלריות) 430 ממ"ר.

2. קומה א' מעל המסחרית (משרדים) 420 ממ"ר.

3. קומות מגורים טיפוסיות (ב-ה) (420x4) 1680 ממ"ר.*

4. קומת מגורים קומה ו' (דירות גג) (135x2) 270 ממ"ר.*

סה"כ בניה מותרת 2800 ממ"ר

הערות: * סה"כ בכל קומות המגורים 18 יח"ד. השימוש בהן למגורים בלבד.

לבעלי מקצועות חופשיים יותר שימוש של שילוב דירת המגורים עם משרד וקליניקה.

שילוב כנייל יותר גם לקוסמטיקה.

בקומת המרתף תותר בניה מחסן ^{משותף} ~~שירותים~~ ^{בלשכת רשות מקרקעי} ~~וע"ש~~ כל דיירי המגורים בבנין על בסיס של לא יותר מ-5.0 ממ"ר/ליחיד. (כמסומן בתשריט).

1. הוראות ותנאים מיוחדים:

מהנדס הועדה המקומית בת-ים יהיה רשאי להתנות מתן היתר בניה במילוי וקיום דרישותיו בכל הקשור לפיתוח השטח במפלס המדרכה, חומרי גימור וכיוצא באלה דברים.

15. זמן ביצוע: 5 שנים ממועד אישור התכנית.

16. חתימות וחותמות:

בעלי הקרקע: שונים.

רוזק קישן
צמורה גולן
מ"ר משה
אילנה זיסמן
אשר של כץ

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים.

17. מבנה להריסה: לא ינתן היתר בניה לכל בקשה שתוגש בתחום התכנית אלא לאחר שתבטח הריסת המבנה הקיים המיועד להריסה.

עורך התכנית: אליהו וסרמן - אדריכל ומתכנן ערים.

אליהו וסרמן
אדריכל ומתכנן ערים
רחוב אדוארד ברנשטיין 22
תל-אביב
טלפון: 222607
פקס: 222607

ערכון: 15.2.92

חתימות וחותמות הועדות לכנין ערים:

SM
 הועדה
 מיום 23.7.1990

הועדה המקומית לכניה ולתכנון עיר
 כת-ים

שם התכנית: תכנית קצו 350
 שטח: 114 דונם
 הומלצה לשינוי מס' 13 ביום 23.7.90

ליוון הועדה מחותמת: *[Signature]*
 מזכיר: *[Signature]*

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה השנייה - 1965

אישור הבניה מס' 350
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 100(ג) לחוק

[Signature]
 ש. גולד לסקר
 מזכיר

הועדה המקומית לכניה ולתכנון עיר
 כת-ים

שם התכנית: תכנית קצו 350
 שטח: 114 דונם
 הומלצה לשינוי מס' 13 ביום 23.7.90

ליוון הועדה מחותמת: *[Signature]*
 מזכיר: *[Signature]*

[Handwritten mark]