

4263
1.3.98

מ/מ אגף י.ב. -
מ"מ

9.11.97

מוקדמת מס'

5-2261

מ ר ח ב ת כ נ ו נ מ ק ו מ י - ב ת י ם

תכנית מתאר מפורטת ב" / 364 / 1

שינוי לתכנית מתאר מס' 2 א' לתרש"צ 3/39/4 ולתרש"צ 3/39/15

ת ו כ נ :

1. זיהוי נפרטים.
2. משרות התכנית.
3. הוראות התכנית.
4. מערך ביצוע התכנית
5. יחס לתכניות תקפות.
6. חתימות.

תאריך: 2-נובמבר-97

מספרנו: 433 tk001

1.1 זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת ב"י 1/364, שינוי לתכנית מתאר א' לתרשי"צ 3/39/4 ולתרשי"צ 3/39/15.

1.2 מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- (א) תקנון ובו 6 דפי הוראה בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
- (ב) תשריט, קנ"מ 1:1250, להלן "התשריט".
- (ג) נספח א' - טבלת שטחי הבניה המותרים להרחבות הדיור.
- (ד) נספח ב' - בינוי להרחבות דיור.

1.3 תחולת התכנית : (א) תכנית זו תחול בשכונת עמידר, רח' חלמית, על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

(ב) תחום התכנית כולל את החלקות הבאות :
גוש : 6997 חלקות : 14, 16, 214, 256-277.
גוש : 6998 חלקות : 223-227.

גוש : 7153 חלקות : 216 חלק, 218 חלק, 220, 226, 228, 232, 234,
236 חלק, 313 חלק, 315 חלק, 320 חלק, 331 חלק.

1.4 גבולות התכנית : חלק מזרחי - מצפון וממערב : רח' מחרוזת.

- ממזרח : דרך יגאל אלון.
- מדרום : ב"ס תיכון ע"י המכללה למנהל.
- חלק מערבי - מצפון : רח' הגיבורים.
- ממזרח ומדרום : שכונת עמידר.
- ממערב : שדרות ירושלים.

1.5 שטח התכנית : 54,863 מ"ר.

1.6 בעלי הקרקע : עיריית בת - ים, ומנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.7 עורך התכנית : פרחי ושות' אדריכלים בע"מ.

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

2. מטרת התכנית.

- 2.1 שיפור תנאי הדיור בבניינים הקיימים ע"י מתן אפשרות הרחבת דירות קיימות ללא שינוי במספר יחידות דיור הקיים.
- 2.2 שינוי יעוד במפגש רח' הגיבורים - שדר' ירושלים, מאיזור ש.פ.פ., לאיזור מגורים, לצורך הסדרת הכניסות לבניינים על פי המצב הקיים בשטח.
- 2.3 הרחבת תוואי דרך רחוב הגיבורים ליד שדר' ירושלים, כמסומן בתשריט.
- 2.4 שינוי מאזור לבנייני ציבור, לאזור מסחרי (קיים), לאזור ציבורי פתוח ולאזור דרך משולבת.
- 2.5 שינוי מאזור לבנייני ציבור, למגרש מגורים מיוחד ובו בנין בן 30 יח"ד, ב - 9 קומות מעל קומה מפולשת.
- 2.6 שינוי אזור מגורים ג' לשטח מגורים מיוחד ובו בנין בן 10 יח"ד, ב - 6 קומות מעל קומה מפולשת.
- 2.7 שינוי מאזור מגורים ג' לשטח לבנייני ציבור המיועד לבית כנסת (קיים).
- 2.8 קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה חדשה.

3. הוראות התכנית.

- 3.1 **התכליות המותרות :** באיזור מסחרי - חנויות קיימות.
באיזור לבנין ציבורי גני ילדים ובתי כנסת קיימים.
באיזורי המגורים - למגורים בלבד.
וכן השימושים המותרים לעודים אלה על פי תכנית המתאר לבת ים 2 א' על תיקוניה.
- 3.2 **שטח הרצפות :** הגדלת דירות המגורים תהיה באופן יחסי לגודל הדירה על פי טבלת שטחי הבניה המותרים להרחבות דיור (נספח א').
- 3.3 **קוי בנין :** קוי בנין לביצוע ההרחבות על פי 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 בניה להרחבה, אלא לאחר שהבטיחה אפשרות ביצוע הרחבה גם בבנין הסמוך.
(ג) בכל מקרה תוספת הבניה לכוון דרך נתיבי איילון לא תחרוג מגבול החלקה הגובלת בדרך.
- 3.4 **יציאות לגג :** 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.

3.5 הוראות הבינוי : (א) הרחבות דיור ביח"ד קיימות.

1. שטחי הבניה המותרים להרחבות הדיור יהיו על פי המפורט בנספח א' - טבלת שטחי הבניה וגובה המבנים להרחבות דיור.
2. הבינוי להרחבות הדיור יהיה על פי נספח ב' - בינוי להרחבות דיור.
3. קוי הבניה להרחבות הדיור יהיו כמסומן בתשריט.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בבינוי, ובתנאי שתשמר מגמת הבינוי, וללא תוספת במספר יחידות הדיור.
5. בכל מקרה, הרחבות הדיור יבוצעו באגפים שלמים ובבניה רציפה מלמטה למעלה הכל כמפורט בעקרונות הבינוי המחייבים אשר בנספח ב'.

(ב) בניה חדשה (באיזור מגורים מיוחד)

1. במגרש 1000 : 10 יח"ד.

- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 110 מ"ר.
- שטח שרות על קרקעי ממוצע ליח"ד - 60 מ"ר.
- גובה הבנין - 6 קומות מעל קומה מפולשת.
- קווי הבנין - כמסומן בתשריט.

2. במגרש 1001 : 30 יח"ד.

- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 110 מ"ר.
- שטח שרות על קרקעי ממוצע ליח"ד - 40 מ"ר.
- גובה הבנין - 9 קומות מעל קומה מפולשת.
- קווי הבנין - כמסומן בתשריט.

במגרשים אלה ניתן יהיה לבנות בנוסף, קומת מרתף לחניה ושטחי שרות אחרים בגבולות המגרש. לא תותר הבלטת המרתפים ביותר מאשר 0.5 מ' מעל מפלס הקרקע בתחום אשר מחוץ לקוי הבניה.

ג) במגרש המסומן אזור מסחרי מספר 2000 - הוראות הבניה יהיו על פי המבנה הקיים. במקרה והמבנה יהרס יהיו הוראות הבניה על פי תכנית המתאר לבת ים 2 א' על תיקוניה.

ד) במגרש המסומן איזור לבניני ציבור המסומן באות ג' - הוראות הבניה יהיו על פי המבנה הקיים המשמש כגן ילדים ציבורי. תוספת בניה במגרש זה תהיה על פי תכנית המתאר 2 א'. בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה חדשה תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות הועדה המקומית.

3.6 מעליות : בתחום התכנית ניתן יהיה להוסיף מעליות חיצוניות ו/או פנימיות לבניני המגורים הקיימים, ובתנאי שישמרו קווי הבנין המסומנים בתשריט.

**3.7 תנאים למתן
היתרי בניה :**

בבנייה הגובלים בדרך נתיבי איילון, תבוצענה הרחבות הדיור על פי הפתרונות האקוסטיים שייקבעו ע"י מהנדס העיר במועד מתן היתרי הבניה.

4. משך הביצוע.

4.1 משך ביצוע התכנית 30 שנים מיום אישורה.

5. יחס לותכניות תקפות.

5.1 על תכנית זו חלות הוראות תכניות המתאר 2 א' ובת ים 340 (יציאות לגג על תיקוניה). במקרה של סתירה, תחולנה הוראות תכנית זו.

6. רישום שטחים ציבורים.

6.1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית בת ים כחוק.

6. חתימות.

פרחי ושו"ת אדריכלים בע"מ
רח' אגודת ישראל 64585
טל. 5243524 פקס 03-5230425

עורך התכנית

הועדה המקומית לכניה ולתכנון עיר	
בת-ים	
1/364	שם התכנית: גני' א.מ.ל. ב'.
3/39/15,	סינון: א.מ.ל. א.מ.ל. ג.א. (יחס 30)
	החלטה כיסיכה מס. 1/14 תי"ס 224.94
	לניון בוועדה מחוזית ל... א.מ.ל. ג.א.
	מזכיר
	יו"ר

יוזם התכנית :

הועדה המקומית :

הועדה המחוזית :

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. ב' 1/364	
התכנית מאושרת מכח	
סעיף 108(ג) לחוק	
שנאו אל לסקר	
יו"ר הועדה המחוזית	

2.2.98