

תקן: 4570
ד.ב. 10.4.97

5-2263

19.12.96
מס' תכנית

מרחב תכנון מקומי בת-ים

מחוז תל-אביב

תכנית מתאר מס' ב י 369

שינוי לתכנית מתאר מס' ח237/א' ב.י.352/

ושינוי לתכניות מפורטות מס':

186,101,219,234,143,154,228,199,180,179,241,166

ולתכניות שכונ צבורי:

3/39/3 3/39/7 3/39/13 3/39/20

רמת הנשיא - בת-ים

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר מס' ב י 369

שינוי לתכנית מתאר ח/237א', ב.י./352

ושינוי לתכניות מפורטות מס':

186, 101, 219, 234, 143, 154, 228, 199, 180, 179, 241, 166

ולתכניות שכונ צבורי:

3/39/3 3/39/7 3/39/13 3/39/20

רמת הנשיא - בת-ים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ב י 369, שינוי לתכניות מתאר ח/237א', ב.י./352, ושינוי לתכניות מפורטות מס': 241, 234, 219, 166, 228, 199, 186, 180, 179, 154, 143, 101 ולתכניות שכונ צבורי: 3/39/20, 3/39/13, 3/39/7, 3/39/3. קנ"מ: 1:1,250.

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 27 דפי הוראות כתובות (להלן: "התקנון"), ותשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").

3. תחולת התכנית וגבולותיה: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה בגבולות המפורטים והכוללים חלק מהגושים הבאים: 7124, 7123, 7122, 7128, 7178. ובין הרחובות יוספטל, ניסנבוים, קוממיות ותואי נתיבי אילון. התכנית תחולק ל-5 קטעי תכנון, לפי הפרוט הבא:

קטע תכנון 1 הכולל:

חלק מגוש 7128:

חלקות:

186, 185, 184, 183, 182, 102, 99, 98, 97, 95, 94, 92, 90, 89, 86, 85, 84, 72, 69, 68, 181, 180, 179, 178, 100, 101, 195, 191, 190, 189, 188, 187

175, 174, 173, 172, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 177, 176, 171, 170, 169, 168, 167, 166

קטע תכנון II הכולל:

חלק מגוש 7128:

חלקות:

.265,264,262,261,260,259,252,229,228,227,226,32,31,30,29,28,26,25,22

קטע תכנון III הכולל:

חלק מגוש 7123:

חלקות: 194,193,192,191

חלק מגוש 7124:

חלקות:

140,229,228,111,110,109,108,94,93,92,91,90,89,88,87,86
.236,237,126,113,112

קטע תכנון IV הכולל:

גוש 7178:

חלקות: 12,11,10,9,8,6,5,4,3,2

קטע תכנון V הכולל:

חלק מגוש 7122:

חלקות:

.98,97,96,95,94,93

חלק מגוש 7124:

חלקות:

.151,150,147,136,135,134,133,132,131

התכנית תידון כמקשה אחת עד להפקדתה. לאחר מכן
הדיון בהתנגדויות יכול שיהיה בכל קטע וקטע בנפרד.

4. שטח התכנית: כ-260 דונט.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-יט.
6. בעל הקרקע: מיוהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית: פרלשטין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים רח' אחוזת בית 3 תל-אביב 65143, טל. 5101191.
8. מטרות התכנית:
 א. מתן אפשרויות לשיפור תנאי הדיור בשכונת רמת הנשיא, ע"י הוספת שטחי בניה למבנים קיימים בהתאם לתכנית מפורטת אחידה, ללא תוספת יחידות דיור, לקבלת דירות עד לשטח עיקרי של 100 מ"ר, מתוך כוונה לשמור על חזות העיר במסגרת תכניות עיצוב ארכיטקטוני שייערכו בהתאם למבנים המוגדרים בתקנון. תכניות לעיצוב ארכיטקטוני יאושרו במסגרת הועדה המקומית.
 ב. לשנות בהתאם לכך את "התכנית הראשית" או התכניות הראשיות שפורסמו בתאריכים השונים לפי הפירוט הבא:
- | | |
|----------------|----------------------|
| ת.ב.ע. מס' 101 | תאריך פרסום 20.7.72 |
| ת.ב.ע. מס' 143 | תאריך פרסום 12.1.78 |
| ת.ב.ע. מס' 154 | תאריך פרסום 18.12.75 |
| ת.ב.ע. מס' 179 | תאריך פרסום 11.9.75 |
| ת.ב.ע. מס' 180 | תאריך פרסום 11.9.75 |
| ת.ב.ע. מס' 186 | תאריך פרסום 13.1.77 |
| ת.ב.ע. מס' 199 | תאריך פרסום 15.1.76 |
| ת.ב.ע. מס' 228 | תאריך פרסום 8.2.79 |
| ת.ב.ע. מס' 166 | תאריך פרסום 24.12.74 |
| ת.ב.ע. מס' 219 | תאריך פרסום 24.2.77 |
| ת.ב.ע. מס' 234 | תאריך פרסום 24.2.77 |
| ת.ב.ע. מס' 241 | תאריך פרסום 20.1.77 |
9. יחס התכנית לתכניות קיימות:
 על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית הראשית במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
10. הוראות לתשריט עיצוב ארכיטקטוני:
 א. תשריט העיצוב הארכיטקטוני יוכן לכל מבנן ומבנן לפי פירוט קטעי התכנון והמבנים בסעיף וו.

- ב. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יאושר ע"י הועדה המקומית. ויהווה מסגרת מחייבת את כל הבנינים הכלולים בכל מבנו ומבנו. היתרי בניה יוצאו אך ורק על פי תשריטים אלו.
- ג. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול תשריטים והוראות בדבר:
1. העמדת התוספות במסגרות המוצעות בתשריט. בשום מקרה לא יחרגו התוספות מהמסגרות והמוצעות בתשריט.
 2. מפה טופוגרפית, מפלסי הכניסה וגובה התוספת המוצעת.
 3. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות התוספות המוצעות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
 4. עקרונות שיפוץ המבנים הקיימים לאחר בניית התוספת.
 5. עיצוב ופיתוח שטחים פרטיים סביב הבנין בעקבות התוספת, כולל שטחי חניה.
 6. כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת תכנית המבנו כולו ואישור הועדה המקומית.

11. פירוט המבנים, התוספות המוצעות ושינויים בקווי הבניה:

תוספות הבניה יבוצעו בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט. בשום מקרה לא יחרגו התוספות המוצעות ממסגרות אלו לרבות בקו בנין ס כשהתוספת עד קו המגרש, גם אם לא סומן המרחק מהבניה הקיימת. התוספות יבוצעו במסגרת קטעי התכנון ובהתאם למבני תכנון שיאושרו במסגרת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני לפי הפירוט הבא:

קטע תכנון 1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 101

בין הרחובות הרב ניסנבוים, דוד רזיאל, אלי כהן וכ"ט בנובמבר, הכולל גושים וחלקות לפי הפירוט הבא:

חלק מגוש 7128:

חלקות:

186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 100, 101, 102, 99, 98, 97, 95, 94, 92, 90, 89, 86, 85, 84, 72, 69, 68, 195, 191, 190, 189, 188, 187

, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 177, 176

לצורך הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית יחולק קומת חכנון ולחבנוים לפי הפירוט הבא:

חלק מגוש 7128:

מבנן א' - 4 מבנים

חלקות 158, 157, 156 -

בנייני בני 4 קומות מעל קומוון עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ' (במקום 5 מ').

(ברח' הרב לוי).

קו בנין אחורי - יקבע בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.

חלקה 159 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ' (במקום 5 מ').

(ברח' הרב לוי).

קו בנין אחורי - 0 מ'.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.

מבנן ב' - 3 מבנים

חלקות 162, 163, 164 -

בניינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ' (במקום 5 מ').

(ברח' הרב לוי).

קו בנין אחורי - יקבע בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.

מבנן ג' - 4 מבנים

חלקות 165, 166, 167, 168 -

בניינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ' (במקום 5 מ').

(ברח' הרב לוי).

קו בנין אחורי - יקבע בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.

מבנו ד' - 4 מבנים

חלקות 169, 170, 171, 172 -
בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ' (במקום 5 מ').
(ברח' הרב לוי).
קו בנין אחורי - יקבע בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.

מבנו ה' - 5 מבנים

חלקות 174, 175, 176, 177 -
בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 11 מ' (במקום 15 מ').
(ברח' ניסנבויס).
קו בנין אחורי - יקבע בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.

חלקה 173 - בנין בן 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 11 מ' (במקום 15 מ').
(ברח' ניסנבויס).
קו בנין אחורי - יקבע בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנו ו' - 3 מבנים

חלקות 160, 161 -
בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 11 מ' (במקום 15 מ').
(ברח' ניסנבויס).
קו בנין אחורי - יקבע בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

חלקה 155 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 3 מ' (במקום 8 מ').
(ברוח' יוספטל)
קו בנין אחורי - יקבע בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ז' - 2 מבנים

חלקות 178, 179 -
בנינים בני 8 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 5 מ' (במקום 7 מ').
(ברוח' הרב לוי).
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ח' - 2 מבנים

חלקות 180, 181 -
בנינים בני 8 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 5 מ' (במקום 7 מ').
(ברוח' הרב לוי).
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ט' - 4 מבנים

חלקות 182, 183 -
בנינים בני 8 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 5 מ' (במקום 7 מ').
(ברוח' הרב לוי).
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

חלקות 184, 185 -
בנינים בני 8 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 3 מ' (במקום 5 מ').
(ברוח' הרב לוי).
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן י' - מבנה אחד

חלקה 186 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 5 מ' (ללא שינוי).
(ברח' כט' בנובמבר)
קו בנין אחורי - 0 מ'
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-8.0 מ' כמסומן בתשריט.

מבנן יא' - מבנה אחד

חלקה 187 - בנין בן 7 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 5 מ').
(ברח' כט' בנובמבר)
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרוק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפוזת מ-8.0 מ' כמסומן בתשריט.

מבנן יב' - מבנה אחד

חלקה 188 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-8.0 מ' כמסומן בתשריט.

מבנן יג' - מבנה אחד

חלקה 189 - בנין בן 7 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 5 מ').
(ברח' כט' בנובמבר)
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרוק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-8.0 מ' כמסומן בתשריט.

מבנן יד' - מבנה אחד

חלקה 190 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - ללא שינוי.
(ברח' כט' בנובמבר)
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-8.0 מ' כחסומן בתשריט.

מבנן טו' - מבנה אחד

חלקה 191 - בנין בן 7 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - ללא שינוי.
(ברח' כט' בנובמבר)
קו בנין צדדי - 0.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-8.0 מ' כחסומן בתשריט.

מבנן טז' - 3 מבנים

חלקה 195 - בנינים בני 6 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - ללא שינוי.
(ברח' אלי כהן)
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
בשני מבנים תוספות בגמלון ליצירת קו בנין משותף לגובה 6 קומות מעל קומות העמודים,
בהתאם לחסומן בתשריט.

מבנן יז' - 3 מבנים

חלקה 92 - בנינים בני 6 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - ללא שינוי.
(ברח' אלי כהן)
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
בשני מבנים תוספות בגמלון ליצירת קו בנין משותף לגובה 6 קומות מעל קומות העמודים,
בהתאם לחסומן בתשריט.

מבנן יח' - 3 מבנים

חלקה 86 - בנינים בני 6 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - ללא שינוי.
(ברח' אלי כהן)
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות בתשריט.
בשני מבנים תוספות בגמלון ליצירת קו בנין משותף לגובה 6 קומות מעל קומות העמודים.
בהתאם למסומן בתשריט.

מבנן יט' - 3 מבנים

חלקה 72 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - ללא שינוי.
(ברח' אלי כהן)
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות בתשריט.
בשני מבנים תוספות בגמלון ליצירת קו בנין משותף לגובה 6 קומות מעל קומות העמודים.
בהתאם למסומן בתשריט.

מבנן כ' - 2 מבנים

חלקה 94 - בנין בן 4 קומות

קו בנין לצפון - 2 מ'.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
היתר - ללא שינוי.

חלקה 95 - בנין בן 4 קומות

קו בנין לצפון - 0 מ'.
היתר - ללא שינוי.

מבנן כא' - 2 מבנים

חלקה 89 - בנין בן 4 קומות

קו בנין לצפון - 0 מ'.
היתר - ללא שינוי.

חלקה 90 - בנין בן 4 קומות

קו בנין לצפון - 0 מ'.
תוספות אזורות - בהתאם למסגרות התוטפונות המסומנות בתשריט.
היתר - ללא שינוי.

מבנן כג' - 2 מבנים

חלקה 84 - בנין בן 4 קומות

קו בנין לצפון - 2 מ'.
היתר - ללא שינוי.

חלקה 85 - בנין בן 4 קומות

קו בנין לצפון - 2 מ'.
תוספות אזורות - בהתאם למסגרות התוטפונות המסומנות בתשריט.
היתר - ללא שינוי.

מבנן כג' - 2 מבנים

חלקה 68 - בנין בן 4 קומות

קו בניה לצפון - בהתאם למסגרות התוטפונות המסומנות בתשריט.
היתר - ללא שינוי.

חלקה 69 - בנין בן 4 קומות

קו בנין קדמי - 3 מ' (במקום 5 מ').
(ברוח' דוד רזיאל)
היתר - ללא שינוי.

מבנן כד' - 2 מבנים

חלקות 97,98 - בנינים בני 4 קומות

קו בנין למערב - 0 מ'.
היתר - ללא שינוי.

מבנו כה' - 2 מבנים

חלקות 101,102 - בנינים בני 4 קומות

קו בנין למערב - 0 מ' .
היתר ללא שינוי.

מבנו כו' - 2 מבנים

חלקה 99 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 0 מ' .
(בטמטת תבור)
קו בנין אחורי - 0 מ' .
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

חלקה 100 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 0 מ' .
(בטמטת תבור)
קו בנין אחורי - 0 מ' .
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

קטע תכנון ו

שינוי לתכניות מפורטות מס' 154,228,180

בין הרחובות כט' בנובמבר, ליבורנו, ונתיבי אילון, הכולל גוש וחלקות לפי הפירוט הבא:

חלק מגוש 7128:

חלקות:

265,264,262,261,260,259,252,229,228,227,226,32,31,30,29,28,26,25,22

חלק מגוש 7128

מבנן א' - 2 מבנים

חלקה 252 - בנינים בני 7 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 6 מ' (במקום 10 מ').
(קדחוב כס' בנובמבר)
קו בנין אחורי - ללא שינוי.
קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוטפות המסומנות בתשריט.

מבנן ב' - מבנה אוו

חלקה 32 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 6 מ' (במקום 10 מ').
(ברחוב כס' בנובמבר)
קו בנין אחורי - ללא שינוי.
קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוטפות המסומנות בתשריט.

מבנן ג' - 3 מבנים

חלקות 229,228,227 -

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 5 מ').
(ברחוב ליבורנו).
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוטפות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.

מבנן ד' - 4 מבנים

חלקות 31,30,29,28 -

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' בחלקות 31,30; 1 מ' - בחלקות 29,28.
קו בנין אחורי - 0.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.

מבנה ה' - 4 מבנים

חלקה 226 - בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - (לסמטת הכרמל) בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין אחורי - 8 מ' ו-4 מ' בהתאם לתשריט.
קו בנין צדדי - קו 0 ובהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנה ו' - מבנה אחד

חלקה 26 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - (לרח' השומרון) בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.

מבנה ז' - מבנה אחד

חלקה 25 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - (לרח' השומרון) בהתאם למסגרות המסומנות בתשריט.
קו בנין אחורי (מזרחי) - 4 מ'.
קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנה ח' - מבנה אחד

חלקה 22 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - (לרח' העמק ולרח' תל-חי) 1 מ'.
קו בנין אחורי (מזרחי) - 4 מ'.
קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ט' - מבנה אחד

חלקה 265 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - (לרח' תל-חי) 1 מ'.
קו בנין אחורי (מזרחי) - 4 מ'.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אוזרות - בהתאם למסגרות התוספות והמסומנות בתשריט.

מבנן י' - 2 מבנים

חלקה 264,259 -

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - (לרח' תל-חי) 1 מ'.
קו בנין אחורי (מזרחי) - 4 מ'.
קו בנין צדדי - בהתאם למסומן בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספת בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-8.0 מ'. כפי שמסומן בתשריט.

מבנן יא' - 3 מבנים

חלקות 262,261,260 - בנינים בני 8 קומות

קו בנין קדמי - 4 מ'.
(ברחוב ליבורנו).
קו בנין אחורי - 1 מ'.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.

קטע תכנון ווו

שינוי לתכניות מפורטות מס' 199,186,179

בין הרחובות כ"ט בנובמבר, אנה פרנק, הרב מימון, קרן היסוד, מוהליבר, האדמור מבאבוב
והרב ניסנבוים, הכולל גושים וחלקות לפי הפירוט הבא:

חלק מגוש 7123:

חלקה: 194,193,192,191

חלק מגוש 7124:

חלקות:

237,236,228,229,140,126,113 112,111,110,109,108,94,93,92,91,90,89,88,87,86

חלק גוש 7124

מבנן א' - 4 מבנים

חלקות 89,88,87,86 -

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברחוב כט' בנובמבר)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ב' - 4 מבנים

חלקות 93,92,91,90 -

בנייט בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברחוב אנה פרנק)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מג'ן ג' - מבנה אחד

חלקה 94 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ') ברח' הרב מימון.
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ד' - מבנה אחד

חלקות 108 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברחוב הרב מימון פינת הרב לוי)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - 1 מ'.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ה' - 3 מבנים

חלקות 109, 110, 111 - בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 5 מ').
(ברחוב האדמור מבאבוב)
קו בנין קדמי - 1 מ' (במקום 6 מ').
(ברחוב הרב מימון).
קו בנין קדמי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
(ברחוב ניסנברוס).
קו בנין אחורי - 0 מ' (בשלוש החלקות)
קו בנין צדדי בחלקה 110 - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ו' - 2 מבנים

חלקה 112 - בנינים בני 8 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברחוב הרב מימון)
קו בנין קדמי - 6 מ'.
(ברח' מוהליבר)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ז' - 2 מבנים

חלקה 131 - בנינים בני 8 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ')
(ברח' הרב מימון)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ה' - מבנה אחד

חלקה 140 - מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברח' אנה פרנק)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ט' - 2 מבנים

חלקות 237,126 - בנינים בני 7 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ')
(לרח' מוהליבר)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן י' - 2 מבנים

חלקה 236 - בנינים בני 7 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(לרח' מוהליבר)
קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(לרח' קרן היסוד)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנים בתשריט.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן יא' - 2 מבנים

חלקות 229,228 -

בנינים בני 7 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ')
(לרח' קרן היסוד)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

חלק מגוש 7123

מבנן יב' - מבנה אחד

חלקה 191 בנין בן 8 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברחוב הרב מימון)
קו בנין קדמי - 5 מ'.
(ברחוב הרב ניסנבוים).
קו בנין קדמי - 6 מ'.
(ברח' מוהליבר).
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן יג' - 2 מבנים

חלקה 192,193 -

מבנים בני 7 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(לרח' מוהליבר)
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.

תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבני יז' - 2 מבנים

חלקה 194 - מבני בני 7 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(לרח' מוהליבר)

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(לרח' קרן היטוד)

קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות הונוספות המסומנות בתשריט.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.

תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

קטע חכנון IV

שינוי לתכנון מפורטת מט' 143

בין הרחובות כט' בנובמבר, נתיבי אילון, הרב מימון, רח' הרב יצחק ניסים, רח' אסירי ציון,
רח' דליה, הכולל גושים וחלקות לפי הפרוט הבא:

גוש 7178

חלקות: 12,11,10,9,8,6,5,4,3,2

גוש 7178

מבני א' - 2 מבנים

חלקה 2

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ' ברח' שבזי.

קו בנין אחורי - 1 מ'.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.

תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ב' - 3 מבנים

חלקה 3

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברח' כט' בנובמבר).
קו בנין קדמי - 1 מ'.
(ברחוב אסירי ציון).

קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-9.0 מ' ומ-8.0 מ', כפי שמסומן בתשריט.
קו בנין אחורי - 1 מ'.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ג' - 3 מבנים

חלקה 4

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברח' כט' בנובמבר).
קו בנין קדמי - 1 מ'.
(ברחוב אסירי ציון).

קו בנין צדדי - 1 מ'.
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-9.0 מ' ומ-8.0 מ', כפי שמסומן בתשריט.

מבנן ד' - 2 מבנים

חלקה 5

בנינים בני 7 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 6 מ'.
(ברח' כט' בנובמבר).
קו בנין קדמי - 5 מ'.
(ברחוב הרב יצחק ניסים).

קו בנין צדדי - ללא שיינוי.
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-8.0 מ', כפי שמסומן בתשריט.

מבנן ה' - 3 מבנים

חלקה 6

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').
(ברוח' כטי' בנובמבר)
קו בנין צדדי - 1 מ'.
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-8.0 מ' ומ-9.0 מ', כפי שמסומן בתשריט.

מבנן ו' - 3 מבנים

חלקה 8

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ' (במקום 6 מ').
(ברוח' הרב מימון)
קו בנין קדמי - 1 מ'.
(ברחוב דליה).
קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ז' - 3 מבנים

חלקה 9

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ' (במקום 6 מ').
(ברוח' הרב מימון)

קו בנין קדמי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
(ברחוב דליה).
קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-9.0 מ' ומ-10.0 מ', כפי שמסומן בתשריט.

מבנון ט' - 3 מבנים

חלקות 10, 11, 12

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 1 מ'.
קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
מרחק התוספות בין 2 מבנים שכנים לא יפחת מ-9.0 מ', כפי שמסומן בתשריט.

קטע תכנון v

שינוי לתכנית מפורטת מס' 199

בין הרחובות הרב ניסנבוים, קרן היסוד, אנה פרנק, ורח' קוממיות, הכולל גושים וחלקות
לפי הפירוט הבא:

חלק מגוש 7122

חלקות:

98, 97, 96, 95, 94, 93

חלק מגוש 7124

חלקות:

151, 150, 147, 136, 135, 134, 133, 132, 131

חלק מגוש 7124

מבנן א' - 3 מבנים

חלקות 134, 135, 136 -

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 26 מ' (במקום 30 מ').

(ברח' קוממיות).

קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.

מבנן ב' - 3 מבנים

חלקות 131, 132, 133 -

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 2 מ' (במקום 6 מ').

(ברח' אנה פרנק).

קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

קו בנין צדדי - ללא שינוי.

תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ג' - 2 מבנים

חלקות 150, 151

בנינים בני 8 קומות

קו בנין קדמי - 6 מ'.

קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות

בתשריט.

קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנן ד' - מבנה אחד

חלקה 147 -

בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - 6 מ'.

(ברח' אנה פרנק)

קו בנין אחורי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות.

חלק מגוש 7122

מבנה ה' - 3 מבנים

חלקות 95,94,93 -

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - 26 מ' (במקום 30 מ').
(ברח' קוממיות).
קו בנין אחורי - 0 מ' ובהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנה ו' - 2 מבנים

חלקות 97,96 -

בנינים בני 4 קומות מעל קומות עמודים

קו בנין קדמי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
(ברח' ניסנבוים).
קו בנין אחורי - 0 מ' ובהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - ללא שינוי.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

מבנה ז' - מבנה אחד

חלקה 98 - בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים

קו בנין קדמי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
(ברח' קרן היסוד).
קו בנין אחורי - 0 מ' ובהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
קו בנין צדדי - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.
תוספות אחרות - בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט.

12. מתן תוקף לתכנית:

ניתן יהיה לתת תוקף לקטעים בתכנית לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית.

13. תנאים להוצאת היתר:

- א. היתרי הבניה יוצאו אך ורק בהתאם לתכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתוכן לכל המבנים בכל מבנן ומבנן כפי שהם מפורטים בתקנון (סעיף 11 לעיל).
- ב. יוגשו תכניות בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני לאגפים שלמים אשר יכללו שינויים אדריכליים בבניה, פירוט חמרי גמר, קיר משותף בתפר, שינויים במערכות סניטריות, אספקת חשמל, ותכנון מלא לפיתוח מגרש המבנה.
- ג. היתר הבניה שיוצא בהתאם להנחיית העיצוב הארכיטקטוני, יחייב הקמת אגף מלא לכל גובה המבנה או אגף גמלון מלא לכל גובה המבנה בעת ובעונה אחת.
- ד. חומרי גימור לתוספת יהיו זהים לבנין הקיים או שווה ערך בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ה. תוספת למבנה מותנת בהתחייבות להשתתפות הדיירים בשיפוץ המבנה כולו עם סיום בנית תוספת האגף האחרונה והתאמתו לדרישות הג"א.
- ו. מסתורי הכביסה ושרותים סכנים למבנה יהיו בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני המאושרת.
- ז. הרחבות הדיור יהיו בתנאי הסכמה כדין של בעלי הדירות.
- ח. הרחבות הדיור במבנים 11 ו-14 בדירות הפונות לכיוון מזרח (תואי 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 הוויזי בשעת שיא בתוך הדירה לא יעלה על 40dB(A). אישור ביצוע המפרט האקוסטי ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בת-ים, יהווה תנאי לתעודת גמר.
- ט. בסמכות הוועדה המקומית להחליט בדבר המיגון האקוסטי הדרוש להרחבות הדיור המבוקשות בתכנית או בדבר פטור ממנו, במסגרת התנאים להיתר הבניה. סעיף זה מתייחס להרחבות במגרשים 22, 25, 259, 264.

14. זמן ביצוע התכנית:

10 שנה מיום אישור התכנית.

חתימות

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת-ים	
שם התכנית: גני אהרן ג.י. 369 שני קמ"ל אהל מ/237, ג'ן 2352, אגניע, אגניע! 186, 101, 219, 234, 143, 154, 228, 199, 189, 179, 241, 166 וזמלצה כשינה מס. 6/13 (כיות) 10.6.9 לדיון בוועדה מחוזית ל... מזכ"ר יו"ר	

חתימת היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בת-ים

אני מאיר
פרלשטין ושות'
אחוזת בית 3 ת"א 65143
טל. 03-5101191

חתימת המתכנן

פרלשטין ושות', ארכיטקטים ובוני ערים
רח' אחוזת בית 3 ת"א 65143, טל: 03-5101191

9/6/93, 30/11/93, 28/6/94, 20/7/94, 17/11/94, 4/12/94, 18/12/94, 30/1/96

תאריך התכנית:

משרד הפנים והגנת הטבע חוק התמרון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. ב.י. 369 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק יוסף ברון מימ"ר הועדה המחוזית תל אביב

(רמתנשיא.ת.) (TAK)