

5.5.98

מוקדמת מס'.....

מרחב חכם מקור בת - ים

תכנית מתאר ב" / 364 / 2

הכוללת אתר וחלקה מחדש בהסכמת הבעלים

5-2268

לפי פרק ג' סעיף ד'

שם לתכנית מתאר מס' 2 א' תכנית מטרות ב" / 364 / 2

תכנית ב" - 3/39/4

8.7.98
רבונוביץ *
הודיקו 50
דרובכלית המחוז
ת"א
מח"מ

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסכמת. חתימתנו הינה לצדכי תכנון בלבד, אין לנו כדי לחקוט כל זכות ליחס התכנית או לכלל גוף עומד אחר המייצג את המעשה המוסכם ותנאים עמנו הסכם מחייב. **יוזם התכנית:** מנכ"ל משרד המרחב תל אביב. זכות בשטח המיועד לתכנית, נמצאת בידינו. למען חסר ספק, מודיעים כי אין לנו חשש במין השטח הכלול בתכנית, וכן אין לנו חשש במין הסכם כאמור. יוזם התכנית, מנכ"ל משרד המרחב תל אביב, אינו עלול כלל וכלל להזרז את העובדות לנו סכח הסכם כאמור. **הועדה המחוזית:** מנכ"ל משרד המרחב תל אביב

מנכ"ל מחוז המרחב תל אביב
מס' ת"א 50

29.4.98

חתימות:

עורך התכנית:

ש. פרחי - א. אקרמן
אדריכלים בע"מ
רחוב אדס הכהן 16, ת"א 64585
טל. 5243524 / פקס 03-5230425

הועדה המקומית:

הועדה המקומית לכניה ולתכנון בת-ים

שם התכנית: תכנית מתאר ב" / 364 / 2
ש. פרחי, א. אקרמן, אדריכלים בע"מ
הומלצה בישיבה מס' 6/14 ביום 30.10.97
לדיון בוועדה מחוזית ל.מ.ת. / 364 / 2
מנכ"ל

תוכן:

1. דהוי וברטים
2. מטרות התכנית
3. הוראות התכנית
4. הוראות כלליות
5. זמן ביצוע ושלבים
6. יחס לתכניות תקמות

משרד הפנים מנהל תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. ק. / 364 / 2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.2.98 לאשר את התכנית.
ש. פרחי
יו"ר הוועדה המחוזית

12.7.98

ש. פרחי - א. אקרמן אדריכלים בע"מ
רחוב אדס הכהן 16, תל אביב
טל: 5239997, פקס: 5230425

עורך התכנית:

תאריך: 8/2/98

הפקדה י.פ.: תאריך _____ עמוד _____
מתן תוקף: תאריך _____ עמוד _____

זרז ופירוט

.1

1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ב"מ/ 2/364 הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'.
שנוי לתכנית מתאר 2 א', תכנית מפורטת ב"י - 50, תכנית ב"מ/68/ב' ותרשיץ 3/39/4.

1.2 המקום : א. מחוז - תל-אביב
ב. נפה - תל אביב - יפו
ג. עיר - בת ים
ד. גוש - 7160
חלקות - 17, 24, 25, 26, 31, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 118, 137, 140, 147, 175, 177, 179,
181, 183, 185, 188, 190, 192, 194, 196, 199,
201, 253, 254, 264 (חלק), 292, 293 (חלק).
ה. גוש - 6998
חלקות - 117, 118, 207 (חלק), 215..
ו. גוש - 7152
חלקות - 354 (חלק), 384, 385.

1.3 מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

א. תקנון התכנית ובו 8 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי עקרוני (להלן "נספח הבינוי"), הערוך בקנ"מ 1:1000.

1.4 גבולות התכנית ותחולתה : א. תכנית זו תחול בשכונת "עמידר" על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט.
ב. רחובות ומבנים גובלים :
מצפון - ביח"ס גאולים.
במרכז - רח' השלושה.
מדרום - רח' השומר.
ממערב - רח' גביזון.

1.5 שטח התכנית : השטח הכלול בתכנית זו הוא 19,363 מ"ר.

1.6 יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת-ים.

1.7 בעל הקרקע : עיריית בת-ים ומנהל מקרקעי ישראל.

1.8 עורך התכנית : ש. פרחי - א. אקרמן אדריכלים בע"מ.

2. מטרת התכנית

- 2.1 לקבוע מגרשים לבניה ציבורית, בגובה עד 3 קומות, עבור מרכז יום לקשיש, גן ילדים ומוסדות ציבור אחרים.
- 2.2 לקבוע מגרש מיוחד עבור מבנה בן 9 קומות המיועד לדיור מוגן לקשישים (הוסטל) ובו 100 יח"ד.
- 2.3 לקבוע שטח ציבורי פתוח.
- 2.4 לקבוע שטחים לדרכים ולדרכים משולבות.
- 2.5 לקבוע 3 מגרשים מיוחדים לבניה למגורים בגובה עד 9 קומות מעל קומת עמודים ובהם סה"כ 66 יח"ד.
- 2.6 לאפשר המשך סלילת רח' השלושה ע"י ביצוע פינויים במקום על פי הוראות התכנית.
- 2.7 לקבוע את שטחי הבנייה הכוללים במגרשים לבניה בתחום התכנית.
- 2.8 לקבוע את הבנוי העקרוני, גובה מבנים וקווי בניה בתחום התכנית.
- 2.9 לקבוע ביטול דרך בהמשך רחוב השומר.
- 2.10 לבצע אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- 2.11 לקבוע הוראות בדבר בנייה בכפוף לבאר הקיימת בתחום התכנית.

3. הוראות התכנית

- 3.1 **מגרשי הבנייה:**
א. גודל המגרשים יהיה כמפורט בטבלת גודל המגרשים שבתשריט.
ב. צורת המגרשים ומקומם יהיה כמסומן בתשריט.
- 3.2 **שטחי הבנייה המותרים:**
שטחי הבנייה מותרים ומספר יחידות דיור במגרשים יהיו על פי טבלת מספר יחידות הדיור ושטחי הבנייה המותרים - ראה עמ' 7.
- 3.3 **הבינוי:**
א. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.
ב. גובה הבניינים יהיה כמצוין בטבלת שבתקנון התכנית.
ג. הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי נספח הבנוי העקרוני המצורף לתשריט.
הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים לבינוי בתנאי שתשמר מגמת הבנוי בהתאם לתשריט ללא תוספת שטחי הבנייה הכוללים ומספר יחידות הדיור.

ד. חומרי הגמר של הבנייה יהיו מסוג עמיד ואיכותי, כפי שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

3.4 שמושים מותרים:

- א. באזור מגורים א' ומיוחד - למגורים בלבד.
- ב. באזור מיוחד - דיור מוגן לקשישים הכולל יחידות דיור ששטחן אינו קטן מ- 35 מ"ר שטח עיקרי.
ניתן יהיה בקומת הקרקע ובקומה א' לבנות לשימושים ציבוריים כגון: מועדון, חדרי פעילות, מטבח, דירת אם הבית, מרפאה לטיפול בדיירי הבית, מחלקה סיעודית וכיוצ"ב.
- ג. באזור לבנין ציבורי - יוקמו מוסדות צבור כמפורט להלן:
1. במגרש ב' - מרכז יום לקשיש.
2. במגרש ח' - גן ילדים.
- ד. בשטח ציבורי פתוח - ככר ציבורית, גינה ציבורית ומתקני משחקים.
ניתן להקים בשטח הציבורי הפתוח המסומן באות א-ו בית קפה בשטח בנוי שלא יעלה על 50 מ"ר, וכן שטח מרוצף צמוד שלא יעלה על 100 מ"ר נוספים.
- ה. באזור למסחר - חנויות ומשרדים.

3.5 הוראות בניה:

- א. צפיפות - מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט בטבלת מספר יחידות דיור ושטחי הבנייה המותרים.
- ב. גובה - מספר הקומות המרבי יהיה כמצוין בטבלה שבתקנון התכנית.
- ג. קווי בנין - יהיו כמצוין בתשריט.
- ד. מרתפים - (1) ניתן לבנות קומת מרתף לצורך חניה תת-קרקעית בגבולות המגרש, במגרשים לבנייה עפ"י תכנית זו.
(2) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומת חניה נוספת לצרכי חניה, במידה והשתכנעה כי הדבר נחוץ לתפקוד נכון של המבנה.
(3) קומות החניה לא יבואו במניין הקומות המותר כמצוין בטבלה שבתקנות.
(4) ניתן לבנות מחסנים לשימוש דיירי הבית בקומת מרתף ובתחום קווי הבניין בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד אחת ובתנאי שלא יפגע בפתרונות החניה.
(5) המרתפים לשימוש עבור חניה ועבור מחסנים, כמפורט לעיל יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים.
(6) ניתן לבנות חדרי שנאים בקומת קרקע או במרתף בתחום קווי בנין.

ה. יציאות לגג- תותר בנית יציאות לגג בקומות העליונות על פי תכנית ב"י - 340, ב"י - 328, ב"י - 328 א' וב"י - 328 ב'. היציאות לגג יהיו בנוסף למספר הקומות המותר לבנייה על פי התכנית.

3.6 חניית כלי רכב : החניה לכל בנין תינתן בהתאם לתקנות בדבר התקנת מקומות חניה במגרשים על פי חוק התכנון והבנייה, שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

4. הוראות כלליות

- 4.1 תנאים למתן היתרי בניה
- א. היתרי בניה יינתנו לאחר שתוכן תכנית פיתוח כוללת לכל שטח התכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ותכלול : פיתוח סביבתי כולל, מפלסי הבתים החדשים, גבהי המגרשים המתוכננים והקיימים בתחום התכנית, סידורי תנועה וחניה, גינון והשקיה, תשתיות מים, ביוב, תיעול, חשמל, בזק טל"כ, תאורה, תברואה ופינוי אשפה.
- ב. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.
- ג. לא יינתן היתר בניה באזור מגורים מיוחד אלא לאחר ביצוע פנוי והריסה של המבנים וחלקי המבנים אשר בתוואי רחוב השלושה.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה על מגרשים 2002 ו- 384, אלא לאחר ביצוע פינויים והריסות של כל המבנים וחלקי המבנים בתחומי המגרשים.
- ה. לא יינתן היתר בניה על מגרש 385 אלא לאחר ביצוע הפינויים כאמור לעיל בתחום המגרש ובתחום הש.צ.פ. הגובל (המסומן ו' - 215).
- ו. פינוי והריסת המבנה בתחום הש.צ.פ. המסומן באות א-ו יבוצע על ידי מבקש ההיתר להקמת המבנה על המגרש המיוחד 2001 המיועד לדיון "מגן לקשיש".
- 4.2 דרישות משרד הבריאות:
- א. במגרש מס' 117, ברדיוס של 10 מ' מהבאר עפ"י המסומן בתשריט לא תהיה שום בנייה ושום תשתית מזהמת (ביוב, תיעול, קווי דלק, גז וכו').
1. יש להגיש לאישורו המוקדם של משרד הבריאות את כל תכניות הביוב והתיעול של הפרוייקט.

4.3 **ביצוע עבודות הפיתוח :** א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים יבוצעו על ידי בעלי הקרקע או חליפיים.

ב. תשתיות לחיבורי חשמל, בזק, טל"כ יהיו תת-קרקעיות.

ג. חדרי שנאים ישולבו בבניינים החדשים שיבנו. ניתן לבנות חדרי שנאים בקו בנין 0 באשור מה"ע.

4.4 **רישום השטחים :** כל השטחים המיועדים לצרכיי צבור יופקעו וירשמו על שם עיריית בת - ים לצרכיי צבור כחוק. וכן ירשמו ע"ש ע. בת ים השטחים הציבוריים שהופרשו במסגרת האיחוד והחלוקה החדשה כחוק.

5 איחוד וחלוקה :

התכנית כוללת מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

6 זמן ביצוע התכנית :

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

6 יחס לתכנית תקיפת :

6.1 **יחס התכנית לתכנית המתאר :** על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית 2 א' לבת - ים על תיקוניה, וכן הוראות תכנית 340 - במקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר להוראות תכנית זו תחולנה הוראות תכנית זו.

טבלת מספר יחיד ושטחי בנייה מותרים

הערות	גובה בקומות	מס' יחיד	אחוזי בנייה כוללים		שטחי בנייה כוללים		שטחי שדות		שטחי בנייה עוקריים		שטח דורה ממוצע	ייעוד שטח	מס' מטר
			מחוז	מעל	מותרות	מעל	מותרות	מעל	מותרות	מותרות			
הקצה עמר מרכז יום לקשיש	ק' 3	/	/	150	/	2250	/	450	/	1800	/	בנין ציבורי	כ'
קיים נן ילדים בקומה אחת	ק' 2	/	/	150	/	1320	/	270	/	1060	/	בנין ציבורי	ח'
מיוחד עמר דוור מוגן לקשיש	ק' 9	100	/	200	1000	8220	1000	2450	/	5770	110	אזור מיוחד	2001
דירות	9 + ע		/	/	1745	4023	1745	1053	/	2970	...	מגורים מיוחד	2002
דירות	7 + ע	12	/	/	637	2060	637	740	/	1320	110	מגורים מיוחד	384
דירות	8 + ע	27	/	/	1558	4562	1558	1592	/	2970	110	מגורים מיוחד	385
דירות	ק' 2	4	/	/	100	520	100	80	/	440	110	מגורים א'	118
קיים במערש נאר מים ומשאב	ק' 3	/	/	/	100	650	/	200	/	450	/	מסחרי	117
		100	/	/	5,140	23,605	5,040	6,835	/	16,780		ס.ה.כ	

מספר יחיד לא יפחת מהמצויין.
 קומות מרתף לא תכלל במניין הקומות המותר המצויין בטבלה
 כולל שטחים משותפים.

מעל פני הקרקע
 מתחת לפני הקרקע
 שטח דירה בתכנית זו לא יפחת מ - 95 מ"ר.

חישוב שטחי שירות על פי סוגי הבניינים לתכנית מספר ב"י 2\364

<p>637 מ"ר</p> <p>2 X 121 = 242 1 X 40 = 40 2 X 8 = 16</p> <p>7 X 40 = 280 7 X 2 X 8 = 112</p> <p>1 X 50 = 50</p> <hr/> <p>740 מ"ר</p>	<p>תת קרקעי</p> <p>קומת קרקע</p> <p>קומה מפולשת מדרגות ממ"דים</p> <p>קומות מדרגות ממ"דים</p> <p>חדר מכונות</p> <p>סה"כ</p>	<p>חלקה 384 שטח חלקה 637 מ"ר</p> <p>גרעין X 1 יח"ד X 12 קומות X 7+ע</p>
<p>1558 מ"ר</p> <p>2 X 121 = 484 2 X 40 = 80 4 X 8 = 32</p> <p>8 X 2 X 40 = 640 8 X 4 X 8 = 256</p> <p>2 X 50 = 100</p> <hr/> <p>1592 מ"ר</p>	<p>תת קרקעי</p> <p>קומת קרקע</p> <p>קומה מפולשת מדרגות ממ"דים</p> <p>קומות מדרגות ממ"דים</p> <p>חדר מכונות</p> <p>סה"כ</p>	<p>חלקה 385 שטח חלקה 1558 מ"ר</p> <p>גרעין X 2 יח"ד X 27 קומות X 8+ע</p>
<p>1745 מ"ר</p> <p>3 X 121 = 363 1 X 40 = 40 3 X 8 = 24</p> <p>9 X 40 = 360 9 X 3 X 8 = 216</p> <p>1 X 50 = 50</p> <hr/> <p>1053 מ"ר</p>	<p>תת קרקעי</p> <p>קומת קרקע</p> <p>קומה מפולשת מדרגות ממ"דים</p> <p>קומות מדרגות ממ"דים</p> <p>חדר מכונות</p> <p>סה"כ</p>	<p>מגרש 2002 שטח מגרש 1745 מ"ר</p> <p>גרעין X 1 יח"ד X 27 קומות X 9+ע</p>