

מח-494  
4776 נ.ב.  
30.6.99 מ"ב



9.5.99  
מס' 4

5-2369

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון: בת-ים

עיר: בת-ים

תכנית מפורטת מס' בי/386

שינוי לתכניות מפורטות:

בי/42, בי/42/1, בי/95, בי/158, בי/167, בי/195, בי/198, בי/225

**א. זיהוי ופרטים**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' בי/386 שינוי לתכניות מפורטות מס' בי/42, בי/142, בי/95, בי/158, בי/167, בי/195, בי/198, בי/225.
2. מסמכי התכנית: א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון התכנית)  
ב. תשריט קנ"מ 1:500 להלן התשריט.  
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200
3. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה בגבולות המפורטים והכוללים חלק מגוש 7120 חלקות:  
37, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 119, 130, 132, 131, ח"ח 64, ח"ח 61  
בגוש 7123 ח"ח 156.
4. גבולות התכנית: מצפון - גוש 7154, ממערב - רח' הנביאים, ממזרח - רח' האורגים וחלק מגוש 7123, מדרום חלקות 113, 122, 126.
5. שטח התכנית: כ - 40 דונם.
6. בעל-הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
7. עורך התכנית: גלבוט ארכיטקטורה 87. ע"י אדריכל צבי גלבוט, רחוב מצדה 17 ת"א, טל' 03-5237315.
8. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים.
9. מגיש התכנית: עיריית בת-ים.

**ב. מטרת התכנית**

1. שיפור תנאי דיור בבניינים קיימים ע"י מתן אפשרות להרחבות דירות קיימות ללא שינוי במספר יחידות הדיור הקיים.
2. קביעת שטחי הבניה הכוללים המותרים ליח"ד לאחר ביצוע הרחבות הדיור.
3. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית או תכניות ראשיות שפורסמו בתאריכים שונים.
4. שינוי בקווי בנין לצורך הרחבת הדירות בקווי הבנין בהתאם לתשריט, לחזית לאחור ולצדדים.
5. הוראות בדבר אופן הבינוי.

**ג. הוראות התכנית**

1. שיפור תנאי דיור בבניינים קיימים על ידי מתן אפשרות להוספת שטחי בניה לכל דירה ששטחה העיקרי לא יעלה על 110 מ"ר + שטחי שירות: 8 מ"ר עבור ממ"ד לכל דירה + חדר מדרגות וקומות מפולשות קיימות.

**מאושרת**

2. שטחי הבניה המותרים להרחבות דיור:  
שטחים עיקריים עד 110 מ"ר + 23 מ"ר חדר יציאות לגג. שטחי שירות: ממ"דים 8 מ"ר.

מרווחים  
לחזית רחוב - עפ"י המסומן ברוזטה.  
לצג האחורי - כמסומן בתשריט. בכל מקרה לא יקטן מ-4 מ' בין הרחבה להרחבה.  
הוראות בינוי  
הרחבות הדיור יבוצעו באגפים שלמים ובבניה רציפה מלמטה ולמעלה ללא חורים, בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המצורף.

3. תוספות הבניה יבוצעו בהתאם לקווי הבנין החדשים והמסומנים בתשריט. בשום מקרה לא תחרוגנה התוספות המוצעות ממסגרות אלו. הקו האדום המסומן בתשריט מהווה קו בנין מירבי להרחבה בלבד.

#### ד. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. תוספת שטח בנוי על חלקה - תותר אך ורק לשם הרחבת שטח הדירות הקיימות ללא תוספת של יחידות-דיור.
2. שינויים אשר יידרשו במערכות המים והביוב ומערכות תשתית אחרות הקיימות - יבוצעו במסגרת ביצוע ההרחבות, הוצאת היתר בניה תהיה מותנית בביצוע השינויים שיידרשו.
3. הרחבות הדיור יבוצעו באגפים שלמים ובבניה רציפה מלמטה כלפי מעלה על פי עקרונות נספח הבינוי המצורף לתכנית ותלווה בשיפוץ של כל חזיתות הבנין.
4. לפני מתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי לבנין כולו. כמו כן יש להגיש תכנית פיתוח שתכלול פיתוח החצר, גדרות, ניקוז וכיו"ב לאישור הועדה המקומית.
5. היטל-השבחה ישולם כחוק.

#### ה. הוראות למתן היתר לבניית חדרי-יציאה על הגגות

בדירות העליונות ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג על פי תכנית בת-ים 328 על תיקוניה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי תכנית ז.ז.

1. שטח חדרי יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ממ"ד וחדר מדרגות פנימי.
2. שטח מרפסת הגג לחזית חדר היציאה לגג לא יקטן מ-3 מ' ולצד לא יקטן מ-1.20 מ'.
3. בבית אשר לגביו אושרה כהקלה הקמת קומה נוספת (או קומות נוספות) מעל מספר הקומות המפורט בתוכנית בנין עיר החלה על האזור, לא תותר הקמת חדרי יציאה על גג הבנין.

#### ו. מעליות

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

מאושרת

**ז. מבני ציבור:**

זכויות הבניה במגרשים לבניני ציבור יהיו ע"פ הוראות תכנית מתאר ב.י.2א על תיקוניה.

**ח. יחס התכנית לתכניות קיימות:**

על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מתאר בי/2א'. במידה שיהיה ניגוד בין הוראות תכנית מתאר בי/2א' להוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

**מצב קיים:** תכנית בי/42 בי/142 95/בי 158/בי 167/בי  
בי/195 בי/198 בי/225.

**ט. זמן ביצוע התכנית:**

5 שנים מיום אישור התכנית.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת-ים	תאריך: 14.8.96
שם התכנית: <i>תמ"ה אבולג'ה</i> <i>ש"נ.ל.ה.ז. אבולג'ה בי.י.1, 158, 95, 167, 195</i> הומלצה בישיבה מס' 11/140 ביום 25.11.95	חתימות:
<i>לענין בועדה מחוזית ל...</i> <i>מזכ"ל</i>	חתימת היוזם:

*צ. גלבע אינטקסוודה (1998) בע"מ*  
חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <i>386</i> ג.
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית

24.5.99