

5

5.7 2000
מוקדמת מס'.....

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. / 1/142

3 מיליון אלף

שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142

איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. / 1/142

שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142

אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים

מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב

עיר : בת-ים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. / 1/142. שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית מתאר ומפורטת ב.י. 142. תכנית אחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה. אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

2. תחולת התכנית וגבולותיה :

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לה וכוללת גוש 7120 חלקות 61 (חלק) ו- 91 (חלק), גוש 7121 חלקה 17 (חלק) באזור המוכר כשטח המעברה בבת-ים, בין רחוב יצחק שדה מצפון, רח' הנביאים ממזרח והמשך רח' הקוממיות ממערב. התכנית מבוססת על מפה טופוגרפית וחישובים אנליטיים בעזרת מחשב.

3. מסמכי התכנית :

תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות כתובים (להלן: "התקנון"), תשריט התכנית (להלן: "התשריט"), טבלת איזון ולוח הקצאות. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. שטח התכנית : 141.269 דונם.

5. יחם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים.

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

7. המתכנן : אבי מאיר - אדריכל ומתכנן ערים
רח' אחוזת בית 3 תל-אביב 65143, טל': 5101191.

מאשרת

8. מטרות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה של החלקות הכלולות ותחום התכנית וחלוקתם מחדש למגרשים שלא בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בגודל השטחים בהתאם ליעודיהם המאושרים בתכניות קיימות.
2. שינוי הוראות בדבר עיצוב ובינוי אדריכלי.
3. שינוי הוראות בדבר קווי בנין צדדי ואחורי במגרש המיועד לבנייני ציבור.
4. שינוי הוראות בדבר בינוי ופיתוח במגרש המיועד לבנייני ציבור.
5. שינוי הוראות בדבר קו הבנין במרתפים.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר לחניה במגרש מ 5 למגרש מ3א.
7. קביעת מגרש להקמת יחידה מסחרית. גובה הבנין 2 ק'. שטח ברוטו מותר לבניה - 750 מ"ר.

9. יחס התכנית לתכניות אחרות:

- א. הוראות תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142 (להלן "התכנית הראשית") יחולו בתחום תכנית זו, פרט לאותם עניינים שתכנית זו משנה את תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142. מקום שנתגלתה סתירה בין הוראותיה המיוחדות של תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142, יכריעו הוראותיה של תכנית זו.
- ב. הגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה עפ"י תמ"א 2/4.

10. תקנות זכויות הבניה באזור המגורים המיוחד:

- א. באזור המגורים המיוחד תותר בניה למגורים של 754 יח"ד, כדלקמן:

מס' מגרש	מס' בנין	מס' קומות מירבי (2) (3) (4)	סה"כ דירות בכל בנין	סה"כ דירות במגרש	שטח עיקרי במגרש (לפי 120 מ"ר ליח"ד)	שטח שרות במגרש ממפלט הכניסה הקובעת (לפי 30 מ"ר ליח"ד)	שטח שרות במגרש מתחת למפלט הכניסה הקובעת (לפי 110 מ"ר ליח"ד)	שטח בניה מירבי למגרש	קווי בנין		
									קדמי	צדדי	אחורי
מ1א	4,3,2,1	16	57	228	27,360	6,840	25,080	59,280	9 מ'	5 מ'	5 מ'
מ2א	8,7,6,5	16	57	228	27,360	6,840	25,080	59,280	9 מ'	5 מ'	5 מ'
מ3א	9	18	65	159	18,960	4,740	17,380	41,080	9 מ'	0 מ'	5 מ'
	11,10	14	47	69	8,400	2,100	7,700	18,200	9 מ'	0 מ'	5 מ'
מ5	12	18	69	69	8,400	2,100	7,700	18,200	9 מ'	0 מ'	5 מ'
מ4	13	19	70	70	8,400	2,100	7,700	18,200	9 מ'	5 מ'	9 מ'
סה"כ				754	90,480	22,620	82,940	196,040			

מאושרת

ב. הערות:

- (1) הקו המרוסק המתאר את קווי המתאר של הבניינים בתשריט הינו מנחה בלבד. קווי המתאר הסופיים של הבניינים ייקבעו בתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כוללת לכל תכנית המתאר, המהווה תנאי להוצאת היתר.
- (2) מספר הקומות המירבי המצוין בטבלה כולל את קומת הכניסה לבנין (עד לגובה מירבי של 5.00 מ') וכל הקומות מעליה אך לא כולל את קומת חדרי היציאה לגג בשטח כולל של 23 מ"ר ליחידה וקומות המרתפים.
- (3) בכל הבניינים בתכנית תותר הקמת דירות צמודות קרקע, דירות מדורגות ודירות גג בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- (4) ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגגות בהתאם לתוכנית ב.י. 328.
- (5) החיבור בין הבניינים יקבע במסגרת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

ג. תכסית המבנים במגרש:

התכסית המירבית של המבנים במגרשים מ1א, מ2א, מ3א, מ5, לא תעבור 30% משטח כל מגרש ומגרש.
התכסית המירבית של מבנה במגרש מ4 לא תעבור 20% משטח המגרש.

ד. גובה המבנים:

מספר הקומות בהתאם לטבלה בסעיף א'.
היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע, יינתן לאחר תיאום עם מינהל התעופה האזרחית.

ה. התפלגות יח"ד:

התפלגות יח"ד בהתאם לטבלה בסעיף א'.

ו. מרתפים:

הוראות סעיף 10' לתכנית ב.י. 142/ יחולו בכפוף לאמור להלן:
את קומות המרתפים ניתן לבנות עד למרחק 4 מ' בקטעים הגובלים ברחוב ועד לגבול המגרש בחלקי המגרש האחרים, יתר הוראות הסעיף ללא שינוי בהתאם ל"תכנית הראשית".

ז. שטח ליחידה מסחרית:

מגרש מס-1 מיועד להקמת יחידה מסחרית לשימוש בית קפה ומסעדה בלבד. לא תותר במקום עריכת ארועים ושמחות.
השטח העיקרי המותר לבניה לא יעלה על 650 מ"ר. גובה הבנין יהיה 2 קומות. השטח ברוטו (שטח עיקרי + שטח שרות) לא יעלה על 750 מ"ר.
קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט, החניה תהיה בכביש הגישה למבנה ופריקה וטעינה יהיו בתוך גבולות המגרש בהתאם לתשריט העיצוב הארכיטקטוני ועל דעת גורמי התנועה והועדה המקומית.
תכסית הקרקע הכוללת של המבנה לא תעלה מעבר ל-60% משטח המגרש.

12. שטחים לבנייני ציבור:

- א. במגרש המיועד לבנייני ציבור תותר הקמת יותר ממבנה אחד. הבינוי והפיתוח במגרש יקבעו סופית בהיתר הבניה.
- ב. במגרש המיועד לבנייני ציבור קווי בנין צדדים יקבעו ל-3 מ'. קו בנין למגרש מ4 יקבע ל-5 מ'. קו בנין קדמי לפארק יקבע ל-"0", תוך שילוב פיתוח הפארק בפיתוח המגרש בבקשה להיתר הבניה.

מאשרת

13. שטחים ציבוריים פתוחים:

מגרשים צפ1א, צפ2, צפ3א, צפ4א מיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים כגון גנים לרבות מגרשי משחקים ומעברים להולכי רגל. במגרשים צפ3א ו-צפ4א לא ניתן להקים מגרשי ספורט. מגרשים צפ1א וצפ2 מיועדים גם למגרשי ספורט פתוחים לציבור.

14. חניית כלי רכב:

במגרש מ5 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה על קרקעית למגרש מ3א. זיקת הנאה זו תרשם בעת רישום איחוד וחלוקת המגרשים לפי סעיף 16 להלן. מרתפי החניה התת-קרקעיים במגרשים מ3א ו-מ5 יופרדו ע"י קיר שבו יקבע פתח למעבר רכב בין החניונים.

15. תנאי להוצאת היתרי בניה:

תירשם זיקת הנאה למעבר לחניה תת-קרקעית במרתף בנין מס' 12 למרתף בניינים 9,10,11, הכל עפ"י תכנית חניה משותפת שתוגש.

16. הוראות בדבר איחוד וחלוקת מגרשים:

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, שלא בהסכמת הבעלים. רשם המקרקעין ירשום, מכוח סעיף 25 לחוק, את הזכויות בהתאם להוראות שבלוח ההקצאות המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

17. רישום שטחים ציבוריים:


כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, שב"צ ושצ"פ יירשמו במסגרת החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין, ע"ש עיריית בת-ים. הפיננסיים בשטחים אלה יהיו חלק מההסכם שנקבע בסעיף 21 ב"תכנית הראשית".

18. גביית הוצאות התכנית:

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה, ורישומה, לרבות הוצאות מודדים ושמאים וכן הוצאות הכנת התכנית לעיצוב ארכיטקטוני, ייגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. כל בעל זכות בשטח התכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו לסך כל הזכויות המוקנות בשטח התכנית.

19. שלבי ביצוע:

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 15 שנים מיום אישורה.


מאשרת

