

5-3251

30.12.99

מוקדמת מס' 4

מחוז ת"א

מרחב תכנון מקומי בת ים

מאושרת

ת"ת 3013

תכנית מפורטת מס' בי/408

שינוי לתכנית מפורטת מס' בי/206 א'

עורך התכנית:

יהודה פייגין - אדריכלים

מס' רשיון 01799

מעלה הצופים 19, רמת גן

טל. 03-6738478 פקס. 03-6738476

תאריך: 24/6/99

עדכון: 5/9/99

8/9/99 (להפקדה)

8.12.99

א. כללי

1. שם התכנית
התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' בי / 408 שינוי לתכנית מפורטת בי / 206 א'.

2. מחוז: ת"א
מקום: בת ים
בצפון ובמערב - רח' נויקלן
בדרום - רח' יוספטל.
במזרח - רח' מסריק

גושים	7142
חלק מחלקה	174, 173 (מס' חלקה ישן 70 א 70 ב) 181 חלקה 180
מגרש חדש	2

בעלי הקרקע: כפיר חב' לבניין - בת ים
יזם התכנית: כפיר חב' לבניין - בת ים
עורך התכנית: יהודה פייגין אדריכלים, מס' רשיון 07199 רח' מעלה הצופים
19, ר"ג טל. 03-6738478
שטח התכנית: 6,950 מ"ר

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט), נספח בינוי בקנ"מ 1:500, נספח תנועה.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מנחה ומגדירה את מגבלות הבניה בתחום גבולות תכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- קביעת הוראות בניה, קוי בניין וגובה מירבי לשני מבנים למגורים.
- קביעת שטחי בניה ומס' יחידות דיור.
- שינוי יעוד חלקים ממגרש למגורים לדרך, שפ"פ ושצ"פ במקביל שינוי יעוד קטע מדרך לשפ"פ בשטח זהה.
- קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח.

7. הוראות התכנית

- אזור מגורים מיוחד
 - השטח הצבוע בצבע בכתום
 - השטח הצבוע ירוק מותחם בירוק כהה, לא תותר כל בניה בשפ"פ מעל הקרקע
 - השטח הצבוע בירוק, לא תותר כל בניה
- ב. שפ"פ -
ג. שצ"פ -

מאושרת

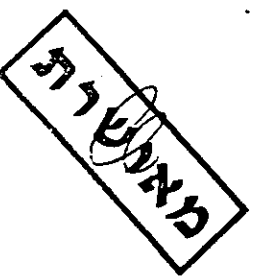
ב. תוראות בניה

טבלת זכויות מצב קיים

מס' יחידות	מס' קומות	מס' קומות	קווי בניין	זכויות בניה	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
כ-20 יח' לדגום	במגרש 70 א' מינימום 5 קומות ובהתאם לתוכנית לעיצוב ארכיטקטוני. במגרש 70 ב' 12 קומות או יותר מעל לקומה מסחרית או עמודים ובהתאם לתוכנית לעיצוב ארכיטקטוני	קווי בניין	נמסומן בתשריט	180%	5,070 מ"ר	70 א' 70 ב' 2 מגרש חדש	איזור מגורים מיוחד

טבלת זכויות - מצב מוצע

תכנית	מס' יחידות	מס' קומות		קווי בניין	חניה תת קרקעית	זכויות בניה		שטח	מס' מגרש	יעוד
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע			למטרות שירות	למטרות עיקרית			
35%	150	2 קומות חניה	קומת בניסה 21 קומות מגורים קומת טכנית (חלקית)	נמסומן בתשריט	130%	95%	295%	5,070 מ"ר	2	איזור מגורים מיוחד



ג. 1. שטחים עיקריים

- א. שטחים עיקריים למטרות עיקריות יהיו 295% כולל שטחים למועדון ספורט, בריכת שחיה וכיו"ב.
- ב. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 150.
- ג. שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יקטן מ- 100 מ"ר.
- ד. מועדון ספורט ובריכת שחיה מקורה בתנאי שיירשמו כרכוש משותף לכל הדיירים בפרוייקט וישמשו לדיירי הפרוייקט בלבד.

1. שטחי שירות

- א. שטח שירות ממוצע לדירה לא יקטן מ- 20 מ"ר, ובנוסף שטחי שירות כלליים כגון מבואות.
- ב. אחוזי הבניה למטרות שירות לא יעלו על 110%, כולל מחסנים לדיירים, במרתף עד 6 מ' ליח' דיור.

2. מרתפים

- א. מס' קומות מרתף כ- 2 קומות
- ב. שימושים - חניה - מחסני דיירים, חדרי חוגים וספורט ובריכת שחיה.
- ג. קו בניין - כמסומן בתשריט.
- ד. 1. פני הקרקע הסופיים בתחום שבין קו הבניין לרחובות הגובלים ובין גבולות המגרש לא יבלטו מעל פני המדרכות הגובלות ביותר מ- 0.50 מ'.
2. פני הקרקע הסופיים בתחום המגרש בתוך קווי הבניין יהיו ב- 1 מ' לפחות גבוהים מפני תיקרת המרתף העליון לצורך מילוי אדמה גננית לנטיעות ולעצים בוגרים.

מאושרת

10. חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש תת קרקעית ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף במועד הבקשה להיתר בניה.
2. החניה לאורחים 15% מסך מקומות החניה.
3. ניתן לחדור עם כביש הגישה לחניה של הבניין בפינת רח' יוספטל, מסריק עד כ- 2.5 מטר לתוך תחום הקו הכחול של התכנית כפי שמסומן בנספח הבינוי.

11. מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל

1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות בת ים ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר בת ים. מהנדס העיר רשאי להורות על ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז כד' בכל אחד מהשטחים הכלולים, ו/או מתקשרים לתכנית.
2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורת ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.
3. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
4. מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך שטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה

12. תנאים לעיצוב

1. אתרי בניה חייבים בגידור זמני. גדר אתר הבניה תבוצע בגובה מינימלי של 2 מ' מעל לפני הקרקע ותיצבע בהתאם להנחיית מהנדס הועדה. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל והמרווח בין לוחות הגידור והעמודים לא יעלה על 5 ס"מ.

2. תכנית בנוי ופיתוח

- נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מחייב ביחס לקוי הבניין, גובה מירבי של הבניינים, מספר הבניינים בתחום המגרש ומשולשי הראות ביציאה מהחניון. ביתר הנושאים הקשורים בעיצוב אדריכלי יהיה הנספח מנחה בלבד.


מאשרת

3. חמרי גמר

מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי ופיתוח ומתכניות הבקשה לקבלת היתר בניה חומר הגימור הדומיננטי יהיה אבן נסורה או שווה ערך, חומרי הגמר הנוספים באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.

13. תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות ביצוע לפיתוח השטחים הציבוריים ולתשתיות ואישורן ע"י הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן אישור לאכלוס במבנים יהיה ביצוע הפיתוח בכל השטחים הציבוריים שבתחום הקו הכחול של התכנית.
- ג. אישור מינהל תעופה אזרחית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ולמתן אישור אכלוס יהיה הבטחת תחזוקה נאותה למבנה ולמתקנים המשותפים להנחת דעתה של הועדה המקומית.

14. שלבי ביצוע

זמן ביצוע התכנית עד 5 שנים.

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ב/408

התכנית מאושרת מכה
 סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל לסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית

כ.ג.
 כ.נ.ז.

- 6 -

חתימות:

כפיר קבלנות בנין בע"מ

חתימת היזמים:

כפיר קבלנות בנין בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ
 מעלית הצדקה 19 רחוב

חתימת עורך התכנית:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 בת - ים

שם התכנית: מניג אטלס ב/408
שני קהל אטלס ב/206
 הומלצה לשינוי מס' 1/15 ביום 23.2.99
 לדיון בוועדה מחוזית ל...
 אדריכלים
 מנהל

תאריך יוני 1999