

מיקדמת בסיס

מאשרת

23 מאי, 2001  
מכ - 303

מרחב תכנון מקומי בת-ים  
תכנית מפורטת מספר בי/379  
שינוי לתכנית מפורטת 38 א'

# מ א ו ש ר ת

מרחב תכנון מקומי בת-ים  
תכנית מפורטת מספר בי/379  
שינוי לתכנית מפורטת 38 א'

1. מקום התכנית : מחוז : תל-אביב.  
נפה : תל-אביב-יפו.  
עיר : בת-ים.  
גוש : 7149.  
חלקה : 196.  
כתובת : רחוב רוטשילד 46 פינת רחוב דניאל 2 בת-ים.
2. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מספר בי/379 שינוי לתכנית מפורטת מספר 38 א' (להלן: "התכנית הראשית").
3. יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים.
4. בעל הקרקע : אילנות הקריה (ישראל) בע"מ.  
אביב שבתאי יוסף בע"מ.  
מרח' מאז"ה א' חולון. טלפון 03-5032085.
5. עורך התכנית : בר-שגיא ורשבסקי אדריכלים בע"מ  
מרח' נחמיה 24, תל-אביב-יפו.  
טלפון 03-5162054 פקס 03-5100407
6. שטח התכנית : 1.059 דונם.
7. תכולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח קרקע בן 1.059 דונם כמפורט בסעיף 1, שגבולותיו מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף אליה.
8. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת :  
7 דפי הוראות בכתב. (להלן: "התקנון").  
תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 וקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה. (להלן: "תשריט התכנית").  
נספח בנוי - מסמך מנחה.  
נספח תנועה וחניה.  
כל אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
9. מטרת התכנית : א. קביעת השימושים לסוגיהם.  
ב. קביעת שטחי הבניה כדלקמן :  
1. 3749 מר' למטרות עיקריות הכוללים :  
א. 3300 מר' שטחים לדירות מגורים.  
ב. 69 מר' שטחים ליציאות לגג.  
ג. 330 מר' שטחים למרפסות מקורות.  
ד. 50 מר' שטח לדירת שומר.

# מאשרת

2. 1087 מ"ר למטרת שרות מעל הקרקע  
הכוללים:  
מבואות, חדרי מדרגות, חדר עגלות, מרחבים  
מוגנים ומתקנים טכניים.

2,118 מ"ר למטרת שרות מתחת לפני הקרקע  
הכוללים:  
חניה, חדר מדרגות, מבואות, מחסנים  
ומתקנים טכניים.

ג. קביעת מספר יחידות הדיוור ל- 33 יחידות אשר יבנו  
במבנה הכולל עד אחת עשרה קומות על גבי קומת  
קרקע מפולשת חלקית ושתי קומות מרתף לחניה  
ומתקנים טכניים.  
על הגג תותר בניית חדרי יציאה ומתקנים טכניים  
על פי תכניות תקפות.

ד. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

## 10. זכויות והוראות בניה:

א. בשטח המגרש תותר בניית מבנה בו מספר הקומות הטיפוסיות למגורים לא  
יעלה על 11 קומות טיפוסיות, קומת יציאות לגג ושטחים בקומת קרקע  
הכוללים, בין השאר, ח.עגלות וח.שומר לשימוש דיירי הבית, בסה"כ 33 יח"ד.

ב. שטח דירה ממוצע 100 מ"ר אך לא יפחת מ- 95 מ"ר.

ג. מתחת לקרקע עד 2 קומות מרתף לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים לדיירי  
הבית.

ד. קומת הכניסה (שגובהה כפול) תיסגר (חלונות וקירות) והחלקים שישארו  
פתוחים אל החצר ישולבו בנספח הפיתוח והגינון.

ה. התקרה העליונה של המרתף תונמך בהתאמה למפלס המדרכות, כך שהפרש  
הגבהים בין פני הגינון במגרש, לפני המדרכה הקיימת, לא יעלה על 0.5 מ'.

ו. הכל כמסומן בתשריט התכנית ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הבינוי.

ז. שטחי הבניה:

1. השטח לחישוב זכויות הבניה למטרה עיקרית יהיה בשער של  
354.01% משטח המגרש נטו, של 1059 מ"ר.  
השטח לחישוב זכויות הבניה לשטחי שירות (לא כולל מרתפי חנייה)  
יהיה בשער של עד 50% משטח הבניה העיקרי.

2. שטחי השירות כוללים:  
מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מעברים, חדרים למתקנים  
טכניים, שטח מפולש ומחסנים.

3. השטח לחישוב זכויות הבניה לשטחי השרות במרתפים יהיה בשער  
של 200% משטח המגרש נטו של 1059 מ"ר.  
שטחי השרות במרתפים כוללים חניה כנדרש.

# מאוסרת

4. לכל יחידת דיור ינתנו מרפסות פתוחות, מקורות, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד מעבר לשטח העיקרי המותר ליחידה, בתנאי שלא יסגרו בכל צורה שהיא. סגירת מרפסות אלה תחשב כסטייה ניכרת לתכנית. שטח המרפסות יחשב כשטח עיקרי נוסף מעל השטחים העיקריים כאמור בסעיף 10.ב.

5. חדר השומר בקומת הקרקע יהיה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי נוסף מעל השטחים העיקריים המותרים לדירות, כאמור בסעיף 10.ב. וירשם כרכוש משותף לטובת כל דיירי הבניין.

## ח. חישוב השטחים:

| קומה            | שטח פטורות          |         |        | שטח עיקרי |     |      | סה"כ הבנין |    | שטחים לא מקורים |
|-----------------|---------------------|---------|--------|-----------|-----|------|------------|----|-----------------|
|                 | סמ                  | שטח     | אחוז   | סמ        | שטח | אחוז | אחוז       | סמ |                 |
| מרתף 1-2        | חניה                | 1973.00 | 186.31 |           |     |      |            |    |                 |
|                 | מתקנים סכנים        | 55.00   | 5.19   |           |     |      |            |    |                 |
|                 | מחסנים              | 30.00   | 2.83   |           |     |      |            |    |                 |
|                 | מבואות וחדרי מדרגות | 80.00   | 5.67   |           |     |      |            |    |                 |
| קרקע            | מבואה וחדרי מדרגות  | 88.00   | 8.12   |           |     |      |            |    |                 |
|                 | שטח מפולש           | 238.00  | 22.48  |           |     |      |            |    |                 |
|                 | חדר עגלות           | 21.00   | 1.98   |           |     |      |            |    |                 |
| א'-א''          | מבואות וחדרי מדרגות | 462.00  | 43.63  |           |     |      |            |    |                 |
|                 | מרחבים מוגנים       | 250.00  | 23.81  |           |     |      |            |    |                 |
| גג              | מתקנים סכנים        | 30.00   | 2.83   |           |     |      |            |    |                 |
| סה"כ פטול הקרקע |                     | 1087.00 | 102.85 |           |     |      |            |    |                 |
| סה"כ מתחת הקרקע |                     | 2118.00 | 200.00 |           |     |      |            |    |                 |
| סה"כ הבנין      |                     | 3205.00 | 302.65 |           |     |      |            |    |                 |

הערה:

יתכנו שינויים והעברות של שטחי שדות ושטחים עיקריים בין הקומות ובין השימושים בהתאם לדרישות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לצרכי התכנון המפורט.

## ט. קווי הבניין

בהתאם למסומן בתשריט התכנית. קו בניין מזרחי יהיה 5.0 מ'. קו בניין מערבי יהיה 7.0 מ'. קו בניין צפוני ודרומי יקבעו בהתאם לצרכי התכנון המפורט על פי אחת החלופות הבאות:

אפשרות א': קו בנין דרומי - 2.5 מ'.  
קו בנין צפוני - 3.5 מ'.

אפשרות ב': קו בנין דרומי - 5.0 מ'.  
קו בנין צפוני - 3.5 מ' בקומת הכניסה הכפולה (6 מ'),  
ומעליה בקומות המגורים - קו הבנין יהיה 1 מ'.

קומות המרתף תהינה עד גבולות המגרש.

## י. נספח הבנין

נספח הבנין המצורף לתכנית מהווה מסמך מנחה המגדיר את מפלסי הכניסה והקומות השונות בבניין, חתך עקרוני והנחיות לעיצוב החזיתות, חומרי הגמר, וכן עקרונות פיתוח השטח וגידור המגרש.

נספח הבנין הינו מחייב מבחינת מספר הקומות המרבי, גובה אבסולוטי, וקווי הבניין.

רשות הרישוי המקומית תהא רשאית להתיר שינויים לא מהותיים מנספח הבנין, (הנמכת הבניין או שינוי מספר יחידות הדיור לקומה ללא שינוי קווי הבניין ושטחי הבנייה הכוללים) מבלי שהדבר יחשב כסטיה מתכנית זו.

## יא. חומרי גימור

1. ציפי החזיתות החיצוניות של הבניין והחזיתות במעברים הפנימיים יבוצע מחומרי גימור עמידים ויציבים אשר יאושרו בתאום עם מהנדס העיר.

2. חומרי הגמר בקומת הכניסה, בגינה ובכל השטחים המשותפים יאושרו בתאום עם מהנדס העיר.

## 11. חניה

א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר, ולפחות מקום חניה אחד ליחיד אשר יסופקו בחניונים תת-קרקעיים ועד 2 מרתפי חניה.

ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר חניה מעבר לתקן המחייב.

ג. מספר המרתפים בכל מקרה לא יעלה על ארבע קומות חניה.

12. **הריסה**  
 ירשם תנאי היתר הבניה להריסת המבנה הקיים לפני ביצוע כל עבודות בניה חדשה במקום.
13. **תנאים להוצאת היתר בניה**  
 א. הכנת חוות דעת אקוסטית שתאושר ע"י היחידה הסביבתית.  
 מסקנות וחוו"ד הסביבתית יוסמכו בהיתר הבניה.  
 ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמה"ע אישר תכנית פיתוח ושתילה.  
 התכנית תכלול, בין השאר, שטח מגוון. בין  $1/3$  –  $1/4$  לפחות משטח הגינון יהיה מילוי גנני של 1.5 מ' מעל לגג החניון כבית גידול לעצים בוגרים.
14. **תשתיות בתחום המגרש:**  
 ביוב, תיעול ומים יועתקו, במידת הצורך, על פי דרישות עיריית בת-ים.  
 תוואי קווי חשמל, בזק וכבלים יתואם עם הגורמים האחראיים, הכל לפני הוצאת היתר בניה.
15. **יחס התכנית לתכנית אחרות**  
 על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית הראשית. וכן הוראות התכנית למרתפים וציאות לגג. במידה שתהיה סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
16. **שלבי ביצוע**  
 תכנית זו תבצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

יוזם התכנית:

אילנות הקרקע (ישראל) בע"מ  
אביב-שבתאי יוסף בע"מ

הבעלים:

בר שגיא ורשבסקי אוריליים בע"מ  
נחמיה 24 תל-אביב

עורך התכנית:

הועדה המקומית לכניה ולתכנון עיר  
בת-ים

שם התכנית: ממנה אפלטון ק"ן 379  
ש"נ א.א.ג. אפלטון ק"ן 38  
הומלצה בישיבה מס' 10/11 ביום 2.8.92

הועדה המקומית:

יוזם בועדה מחוזית ל...  
מאגנת תכנית המחוז  
מאגנת תכנית המחוז

הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
אישור תכנית מס' 379/1.2  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
שמואל לסקר  
יו"ר הועדה המחוזית