

22/3/87

מרחב חכנון מקומי כה-ים
חכניה מתאר מקומית מ. 200

מחוז תל-אביב
חוק החכנון והבניה תשכ"ה-1965
משרד המגורים / משרד המגורים

הרחב חכנון מקומי מ. 200
מרחב / מ. 180 מס' 200/180
המחוזית בשיבתה מס' 6/280
החליטה לתת תוקף מ. 200/180
בכית.

מרדכי כהנא
יושב ראש הועדה
תאריך 22.3.87

מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מתאר מקומית מס. 200

שינוי תכנית מתאר מקומית בת-ים 2 א'
פיתוח שטחים לאורך שפת הים

1. מקום התכנית:
מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב/יפו
עיר: בת-ים
גוש: 7231
חלק מגושים: 7142, 7143, 7145, 7146
כסטומן בתשריט
2. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס. 200 - שינוי לתכנית מתאר מקומית בת-ים 2 א' פיתוח שטחים לאורך שפת הים.
3. היזום:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים
4. בעלות הקרקע:
בעלים שונים.
5. המתכנן:
י. פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים
6. תחולת התכנית וגבולותיה:
תכנית זו תחול על שטח של כ- 270 דונם ושגבולותיה מסומנות בקו כחול בתשריט המצורף אליה בק.נ. 1:1250 ושיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. מטרת התכנית:
א. ביטול דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.
ב. קביעת שטחים לצרכי צבור
ג. קביעת אזורי מגורים ואזורי מלונות חזיתות מסחריות, הכל בהתאם למפורט בתשריט המצורף.
8. הפקה לצרכי צבור:
בכוחה של הועדה המקומית להפקיע את השטחים המסומנים כדרכים, שבילים, שטחים צבוריים פתוחים, חניות צבוריות, בנייני צבור.
9. הצפיפות בתכניות המפורטות:
א. בתכנית 312 - מספר יחידות דיור למגרש, יחושבו לפי נגזרת של 20 יחידות דיור לכל דונם קרקע או חלק ממנו, המסומן בתכנית ובלוח ההקצאות כשטח המיועד לבניה למגורים (שטח החלקה נטו לפי רישומה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחלוקה החדשה).
ב. בתכנית 202, 203, 204, 205 - מספר יחידות דיור למגרש יחושב לפי נגזרת של 20 יחידות דיור לכל דונם קרקע או חלק ממנו בכפוף לאמור להלן:
ג. באזור מגורים מיוחד, שטח הדיור במגורים יהיה כפולה של מספר יח' הדיור במגרש ב- 90 ממ"ר (כולל מרפסת)
ד. באזור מגורים מיוחד - 1, שטח הדיור במגורים יהיה כפולה של מספר יח' הדיור במגרש ב- 100 ממ"ר.
ה. במגורים עם חזית מסחרית לא יעלה היזום השטח המסחרי על 15% משטח החלקה נטו.

1. במגרשים למלונאות אחוז הבנייה לא יעלה על 250% משטח המגרשים נטו. שטח מינימלי למלון - 2.5 דונם.
2. לענין חישוב מספר יחידות הדיור במגרש יילקח שטח השורה ל- 60% משטח החלקה שהיה רשום בלשכת רישום המקרקעין, עובר להפקדתה של התכנית.
- ה. כלל המגרש חזית מסחרית, יופחת מספר יחידות הדיור לאותו מגרש, בשעור השורה ליחידת דיור אחת, לכל 70 מ"ר מן השטח המסחרי המותר.

6. בחלקה 231 בגוש 746 זכויות הבניה ישמרו על מחזור 2 א.

10. אזור לבניני צבור

באזורים אלה ינהגו בהתאם לתכנית מתאר 2 א', בת-רם.

11. שטח צבורי פתוח:

התכ ליות המותרות:

גנים לרבות, מגרשי ספורט ושעשועים, בריכות שחיה, קיוסקים, בנינים שתכליתם כרוכה בשטחים צבוריים פתוחים תעול, ביוב, ניקוז, סלילה, רצוף, קוד חשמל, טלפון ודרכי גישה;

12. אזור שפת הים:

כל תכלית הקשורה עם אזור שפת הים, לרבות מלתחות, ביתני הלבשה, בתי קפה, קיוסקים, מתקני משחקים לילדים, בריכות שחיה, מעגנים לסירות, מזחים, בתי שמוש צבוריים, דרכי גישה וכו'.

13. שטח פרטי פתוח:

באזור זה ינהגו כאמור בתקנות של תכנית מתאר 2 א', בת-רם.

14. חזית מסחרית:

התכליות בחזית מסחרית ייקבעו בהתאם לתכנית המפורטות. שטח החנויות שבמגרשים עם חזית מסחרית כלול בחישוב השטחים המותרים לבניה בהתאם למפורט בתכניות המפורטות כ"כ יכלול בשטחי הבניה המותרים קומת מרתף או מדרון פרט למקלטים, חניונים או בניני עזר לשרות הבית. בחשוב יחידות הדיור יחושב שטח מסחרי של 70 מ"ר כשורה ליחידת דיור אחת.

15. אזור בתי מלון:

בתי מלון ותכליות הקשורות בבתי מלון.

16. בנינים קיימים:

א. בנינים שהוקמו בזמנו על פי תכנית 87 ולא סומנו להריסה בתכנית זו או בתכניות מפורטות, יחולו לגבם הוראות תכנית זו בכל הנוגע לתוספת בניה ואם בנין מן הבנינים האמורים, נבנה בחלקו, רשאית הועדה המקומית להתיר השלמתו בהתאם להוראות תכנית 87 עפ"י החלטה מיוחדת. בנינים המסומנים להריסה ינהגו לגבם על פי הוראות החלות על בנינים להריסה. **ב. קו הבנין בחלקה 231 בגוש 746 לחי בלשור יהיה 0. כל שד קיים הבנין על החלקה הנ"ל. אם יהיה הבנין ייקבע קו בנין 30 מ.**

17. אופן פתוח השטח והוראות בניה:

א. אופן פתוח השטח, יעוד וחלוקת השטחים ומגרשים, קביעת הדרכים פנימיות, קביעת מגרשים צבוריים ושטחים צבוריים פתוחים מקומיים ושבילים להולכי רגל, הוראות וחוקי בניה והוראות בדבר חלוקה מחדש ייקבעו בתכניות המפורטות אשר תאושרנה לשטח התכנית. **ב. לגבי מגרשים שקיימים עליהם בנינים, לא תאושר הגדלת שטח הבניה.**

אלא אם יותאמו ההוראות הכנית זו והכניות מפורטות שיאושרו בעקבותיה.

18. בניינים להריסה: מבנים המסומנים להריסה בתכנית זו או בתכנית מפורטת החלה, על השטח יהיו מבנים חורגים וינהגו בהם בהתאם לכללים שיקבעו בתכניות מפורטות לגבי בניינים להריסה.

19. הוצאות התכנית: הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולחייב את בעלי החלקות בקשר עם תכנית ובצוע תכנית זו. את ההוצאות שהוציאה או שתוציא הועדה המקומית ו/או שהתחייבה ו/או שתחייב הן תגבה הועדה המקומית מבעלי הקרקעות שעליהם חלה תכנית זו.

20. חניונים צבוריים: א. הועדה המקומית רשאית להקים חניונים צבוריים המסומנים בתשריט המתאר 200 ולהטיל את הוצאות הקמת על בעלי הנכסים בשעור השווה לעליות ערך נכסיהם בגלל בצוע החניה, בין שהנכסים כלולים בתכנית ובין שאינם כלולים בה.
ב. החניונים יוקמו בשלבים שיתואמו בין עיריית בת-ים ומשרד התחבורה.
ג. בכוחה של הועדה המקומית להתנות התרי בניה בהבטחת השתתפות בעלי הנכסים בהקמת החניונים.

21. מט השבחה: הועדה המקומית תגבה מט השבחה בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

22. יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית מס. 2 א' בת-ים פרט לשנויים המפורטים בתכנית זו, במידה ויהיה נגוד בין הוראות התכנית מתאר 2 א' לבין תכנית זו - יכריעו הוראות תכנית זו.

23. בצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה הסופי.

חתימת היוזם:

.....
.....

חתימת מחבר התכנית:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
ב ת - י מ	
שם התכנית:	תכנית מתאר א/מ
מס' התכנית:	200 א
הומלצה בישיבה מס:	19/10
לדיון בוועדה מחוזית:	מיום 6.12.81
מיוזם:	כ"ב
מס' תכנית:	כ"ב

הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
ב ת - י מ	
שם התכנית:	תכנית מתאר א/מ
מס' התכנית:	200 א
הומלצה בישיבה מס:	מיום
לדיון בוועדה מחוזית:	מיום
מיוזם:	כ"ב
מס' תכנית:	כ"ב

התכנית תוקמה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מישיבתה מס' 352 מיום 19.1 שנה 1981.

התכנית תוקמה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מישיבתה מס' 183 מיום 6.12 שנה 1982.