

13.2.2001

מוקדמת מס'.....

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תוכנית מיתאר מקומית מס' ב.י/385

שינוי לתוכנית מפורטת מס' ב.י/319, ב.י/213 (חלקי)  
תרש"צ 3/39/9 ומתאר 2 א'

הוראות התוכנית


1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ב.י/385 להלן התכנית, אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
2. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ב.י/319, ב.י/213 (חלקי), תרש"צ 3/39/9 ומתאר 2 א'.
3. המקום: מחוז: תל-אביב  
נפה: תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי: בת-ים  
מקום: בת-ים, שכונת רמת-יוסף.
- תחום התכנית: תחום התכנית הרחובות הבאים: בצפון רח' ק.ק.ל, בדרום רח' יוספטל, במזרח נתיבי איילון, במערב רח' מבצע סיני, וכן הרחובות: רהב, התחיה, אילת, שלום אש, הגבעות, הנרייטה סאלד ורח' גילי.
- גושים וחלקות: גוש 7131 חלקי חלקות: 193, 195.  
גוש 7131 חלקות במלואן: 75-66, 82-77, 110-84, 144, 150-162, 188-164, 192-190, 198-199, 202-203.  
גוש 7156 חלקות: 60, 107, 110.  
גוש 7156 חלקות במלואן: 6-3, 54-36, 59-56, 63-61, 80-64, 108, 111, 116, 119-118, 126, 128.
4. שטח התכנית: 252.257 דונם
5. מסמכי התכנית: גליון תשריט, 6 דפי נספח בינוי ו-5 דפי הוראות התכנית
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים, משרד השיכון/שיקום שכונות.
8. עורך התכנית: יוסף תג'ר, אדריכל ומתכנן ערים. רח' הראב"ע 12, ת"א.
9. מטרת התכנית: הגדלת זירות קיימות לשטח עיקרי מירבי של 110 מ"ר ללא תוספת יחידות דיור וזאת ע"י הקטנת קוי בניין.
10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. שימוש בקרקע ובמבנים: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.
12. הגדרות.
  - 12-1. קו בניין מירבי להרחבה. הקו המקווקו בצבע אדום שבתשריט קווי בניין עמ' 7 לנספח הבינוי, המגדיר את תחום המגרש בו ניתן לבנות הרחבות לדירות קיימות. הוראות קו הבניין שבתשריט זה תהיינה מחייבות.
  - 12-2. מתחם בינוי מינימלי. מתחם הכולל מספר בניינים לפי המוגדר בתשריט בקו מקווקו בצבע כחול ובמספר סידורי.
  - 12-3. ועדה מקומית. הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים.
  - 12-4. הרחבה. תוספת שטח בנוי לדירה קיימת.

  
**מאוסרת**

- 12-5. בנין מגורים. בנין שכולו או רובו נועד למגורים לרבות בנין שבו קומת הקרקע היא מסחרית.
- 12-6. גג. המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר של קומת המגורים העליונה. כאשר הבנין בנוי ממספר מפלסים, המפלס העליון של התקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
- 12-7. גג שטוח. שיפוע המפלס העליון של קומת המגורים העליונה לא יעלה על 4%. בבנין הבנוי ממס' מפלסים שיפוע המפלס העליון של התקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים לא יעלה על 4%.
- 12-8. בנין קיים. חלקי מבני מגורים קיימים במועד אישורה של תכנית זו הבנויים באופן קשיח ומאוכלסים.
- 12-9. קו בנין לנתיבי איילון. עפ"י הגדרתו בתמ"א 3.
- 12-10. נספח בינוי. נספח הבינוי המצורף יהיה מחייב בכל האמור לגבי:  
א. קווי בנין.  
ב. בנייה באגפים.  
ג. בנייה על גגות הבתים.
13. רשימת תכליות ושטח לבניה.
- 13-1. אזור מגורים ב' ואזור מגורים ג'. ישמש למגורים בלבד. שטח לשימוש עיקרי המירבי לכל הדירות לא יעלה על 110 מ"ר. השטח לשימוש עיקרי אינו כולל את הממ"ד ואת השטח היחסי של הדירה בגרעין הבנין.  
בבנין ללא קומת עמודים - שטחי שרות לא יעלו על 20 מ"ר ליח"ד  
בבנין עם קומת עמודים - שטחי שרות לא יעלו על 40 מ"ר ליח"ד.  
בבנינים בעלי גגות בטון שטוחים תותר בניית דופלקס באופן שהקומה החלקית הנוספת לא תעלה על 50% משטח הגג או על 30 מ"ר, הגדול מבין שניהם. על התכנית לא חלה תכנית יציאות לגג (בי/328), והבנייה על הגגות תהיה על פי תכנית זו.
- 13-2. המבנים על הגג, בין היתר מבנים המשמשים למגורים, פרגולות וסככות מחומר קל, יבנו בנסיגה של 1.60 מ' לפחות ממסגרת הבנין הקיים.
- 13-3. יחידה מסחרית: אחוזי הבניה יהיו 35% משטח המגרש, סה"כ יותרו 3 קומות. סה"כ אחוזי הבניה למגרש: 105%. הזכויות ליעוד זה ניתנו עפ"י תכנית מתאר 2 א'.
14. הוראות אדריכליות
- אזור מגורים ב' ואזור מגורים ג'.
- 14-1. הבניה תהיה בתחום השטח הכלול בקו הבנין המירבי להרחבה, כמסומן בתשריט.
- 14-2. בקשה להיתר בניה להרחבת דירה/דירות תכלול בנוסף לדרישות החוק, תכנית הרחבה לכל הדירות בבנין המבוקש וכן לכל הדירות במתחם בינוי. התכנית למיתחם בינוי תעשה ע"ג מפת מדידה מעודכנת ותגדיר את כיוון ההרחבות, גודלן, התכנון הפנימי של הדירות ואת המרחק בין הבניינים.  
עקרונות התכנית יתאימו לנספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית זאת, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה ומהווה המלצה בלבד, למעט הדברים

מאשרת

- המחייבים כאמור בהגדרת נספח הבינוי.  
הועדה לתכנון ולבניה רשאית להגדיל או להקטין את תחומי מתחם הבינוי לפי שיקול דעתה.  
אושרה תכנית למתחם בינוי, הדירות במתחם יורחבו עפ"י התכנית המאושרת. רשאית הועדה המחוזית לאשר מעת לעת תכניות בינוי חדשות למתחם הבינוי ובלבד שהתכניות יעשו ע"ג מפת מדידה מעודכנת לפי החוק והמצב הקיים בשטח, דהיינו, הרחבות הקיימות כלולות בתכנית הבינוי החדשה.
- 14-3. הבניה בפועל תהייה באגפים שלמים. בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה חלקית באגף כפוף לתנאים ולעקרונות המפורטים להלן:  
הבניה החלקית שתבוצע לא תפגע בתנאי האור והאוויר של הדירות שאינן מרחיבות יותר מאשר אילו נבנה אגף שלם.  
היחידות הנבנות יהיו רצופות מקומת המגורים הראשונה כלפי מעלה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית.
- 14-4. היתר בניה ינתן רק לאחר תכנון מסתורי כביסה, מסתורים למזגני אוויר, הסרת דודי שמש או מערכות סולריות ואנסנות ומיקומם הסופי על הגג.
- 14-5. גובה הגג להרחבת דירה על הגג קיים, לא יעלה על 6 מ' מגובה פני בטון קיים.
- 14-6. בניית מעלית בבנייני מגורים קיימים. בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה להתיר הקמת מעלית גם מחוץ לתחום קו ההרחבה המירבי עד לקו בניין 1.0 מ"א בתנאי הודעה לדיירי הבית שגובל (מול התוספת) ושמיעת התנגדויות.
- 14-7. מבנים, נספחים מחוץ לקווי בניין יחולו עליהם הוראות סעיף 9.ד בתכנית בי/339.
15. הוראות כלליות.
- 15-1. היתרי בניה.
- 15-1-1. לצורך הוצאת היתר בניה יש להגיש תכנית הרחבה לכל הבניינים המוגדרים בתחום מתחם הבינוי המינימלי לפי הגדרתו בסעיף 2-12. מרחק מינימלי בין אגף מורחב בבניין אחד לבין אגף מורחב בבניין שליידו יהייה 3 מ' עבור קיר ללא פתחים ו-4 מ' עבור קיר עם פתחים.
- 15-1-2. הוצאת היתרי בניה עפ"י תוכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובהתאם לכל דין.
- 15-1-3. הועדה תוציא היתר לאחר שיובטח להנחת דעתה ביצוע שיפוצים וגינון כפי שנדרש בתכנית או אם נגורס נזק, עקב ביצוע ההרחבות.
- 15-1-4. הוצאת היתר תהייה מותנית בהכנת תכנית פיתוח לחצר הבית. התכנית תכלול גבהים רומים וגדרות.
- 15-1-5. תנאי למתן היתר בניה להרחבה בבניינים הגובלים בדרך נתיבי איילון יהייה הכנת דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י היח' הסביבתית בעיריית בת-ים למיגון הבתים הגובלים בנתיבי איילון.
- 15-1-6. בבניינים קיימים מעבר לקו הבניין נתיבי איילון (לפי הגדרתו בסעיף 9-12 לעיל) - חלקי מבני מגורים קיימים במועד אישור תכנית זו

  
**מאושרת**

- הבנויים באופן קשיח ומאוכלסים - יראו בהם כשימוש חורג שהותר.
- 15-7-15. תנאי למתן היתרי בנייה יהייה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל מתחם בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול בין היתר את החלוקה הפנימית העירונית של הדירות והמרחק בין הבניינים לאחר ההרחבה. הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה מוסמכת לשנות את גבולות המתחמים.
- 15-8-15. מדידות - תכנית הבינוי תעשה ע"ג מפת מדידה מעודכנת בק.מ 1:250.
- 15-2-15. דרכים וחניות: מקומן ורוחבן של הדרכים יהייה עפ"י המסומן בתשריט.
- 15-2-15. הועדה המקומית רשאית לדרוש סידור חניות עפ"י תקן מלא או חלקי כתנאי לקבל היתר בניה.
- 15-3-15. שביל ציבורי: ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום. יותר גינן ונסיעות, מעבר תשתית הנדסית ציבורית וניקוז.
- 15-4-15. ביוב: פתרונות הביוב יעשו בהתאם לחוק ולתקנות משרד הבריאות.
- 15-5-15. ניקוז: פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעי באזור.
- 15-6-15. ריכוז וסילוק אשפה: שיטת פינוי האשפה לפי הקיים בעיר בת-ים ובאישור מהנדס העיר.
- 15-7-15. מיקלוט: בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנות הג"א.
- 15-8-15. משך הביצוע: משך ביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.
- 15-9-15. יחס לתכניות תקפות. על תכנית זאת חלות הוראות תכניות המתאר 2א, תכנית מפורטת מס' ב.י/319, ב.י/213 (חלקי) ותרש"צ 3/39/9. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זאת.
- 15-10-15. מודד התכנית - פנטומט ישראל בע"מ.

חתימת המתכנן

**יוסף חגיר**  
אדריכל ומתכנן ערים  
מס' 24537

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת-ים	
שם התכנית: <b>גן הירוקים</b>	
שטח: <b>213, 213, 213</b>	ת"מ: <b>32/39/9</b>
הומלצה בושיבה מס' <b>11/95</b>	ת"מ: <b>1/2</b>
לדיון הועדה מחוזית ל: <b>גן הירוקים</b>	
.....	
מנהל ל: <b>ד"ר סטולר</b>	
מנהל תכנון	
י"ר	

<b>משרד הפנים מחוז תל אביב</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 <b>אישור תכנית מס' פ.י/385</b> <b>התכנית מאושרת מכח</b> <b>סעיף 108(ג) לחוק</b> <b>מואל לסקר</b> י"ר הועדה המחוזית
--

פ.ע  
26.3.01