

3.1.c1.

מאושרת

מוקדמת מס' 3

מרחב תכנון מקומי בת - ים

הכנית מתאר מס' בי/403 מרחפים וקומות מפולשות
שינוי לתכנית מתאר בי/2 א'

פרק א' - זיהוי פרטים

1. המקום : מחוז תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
עיר : בת - ים.
2. תחולת התכנית : התכנית תחול על מרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה בת - ים. למעט אזור עסקים ובידוד (תכנית בי/400) ואזור שיכון ותיקים (תכנית בי/34 ג').
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת תקנון התכנית ובו 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
4. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה בת - ים.
5. בעלי הקרקע : שונים.
6. עורך התכנית : אדר' ליאורה סטולר - הועדה המקומית לתכנון ובניה בת - ים.

פרק ב' - מטרת התכנית

1. קביעת השימושים המותרים כמרתפים.
2. קביעת הוראות בניה למרתפים.
3. קביעת השטחים המותרים לבניה כמרתפים.
4. קביעת השימושים המותרים בקומות המפולשות.
5. קביעת הוראות בניה בקומות המפולשות.
6. קביעת השטחים המותרים לבניה וקומות המפולשות.

פרק ג' - הגדרות

1. קומו מרתף - כהגדרתה בתקנון החכנון והבניה.
 - 1.1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
 - 1.2. חצר - השטח התחום בין גבול המגרש ובין מיתווה הבניין.
 - 1.3. מפלס פני החצר - גובה פני הקרקע הסופיים בתחום החצר.
 - 1.4. חצר אנגלית - שטח מונמך ממפלס פני החצר והמשמש לאיוורור המרתף.
 - 1.5. קומת מרתף עליונה - חלק מבניין הנמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ו/או מתחת למפלס החצר.

- 1.6 קומת מרתף תחתונה - קומה או קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה.
- 1.7 שטחי שירות - כהגדרתם בתקנות התכנון.
- 1.8 בית צמוד קרקע - בית בודד, בתים דו משפחתיים או טוריים שהינם צמודי קרקע כאשר כל המפלסים משמשים דירת מגורים אחת.
- 1.9 פני תקרת מרתף עליון - רום תקרת הכטון שמעל קומת המרתף העליונה.
- 1.10 תקן החניה - תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר, כפי שנקבע מעת לעת בתקנות או בתכנית בת תוקף.
- 1.11 הועדה המקומית - הועדה המקומית לתכנון ובניה בת - יום ועדת המשנה שלה או רשות הרישוי המקומית - הכל לפי העניין.
- 1.12 תכנית - תכנית מתאר, תכנית מפורטת וכל תיקון בה.
- 1.13 קומה מפולשת - כהגדרתה בתקנות בקשה להיתר תנאים ואגרות.
- 1.14 שטח פתוח בקומה מפולשת - שטח שרות שאינו סגור בקירות.
- 1.15 שטח סגור בקומה מפולשת - שטח שירות הסגור בקירות עם חלונות ופתחים.
- 1.16 בנינים פשוטים - כהגדרתם בתקנות.
- 1.17 בנינים גבוהים - כהגדרתם בתקנות.
- 1.18 בנינים רכי קומות - כהגדרתם בתקנות.

פרק ד' - הוראות התכנית

- 1. מרתפים
 - 1.1 השימושים המותרים במרתפים למגורים יהיו:
 - 1.1.1 שטחי שירות
 - 2.1.1 מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת וכלכד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ"ר.
 - המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה.
 - 3.1.1 מועדון משותף לרווחת דיירי הבנין כתנאים הבאים:
 - 1. יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית שהמועדון שיירשם כרכוש משותף של כל דיירי הבנין.
 - 2. הקמת מועדון כאמור בסעיף 1 לעיל לא תפגע בהתקנת מס' מקומות החניה הנדרש על פי התקן התקף, והמתקנים הטכניים הדרושים לתיפקודו הנאות של הבנין.

4.1.1 כתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשימוש במטרות שירות לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל בתנאי קיום הליך עפ"י 149 לחוק.
 חדר משחקים לילדים ושטחים נלווים למגורים.
 כל האמור בסעיף זה ובלבד ששטח קומת המרתף לא יחרוג ממיתווה הקומה שמעליו. השימוש למשרד בקומת המרתף בבית צמוד קרקע למגורים יותר בתנאים הבאים:
 1. השימושים לא יכללו שימושים הטעונים רישוי עסקים.
 2. לא יותרו שימושים המהווים לדעת הועדה המקומית מטרד לסביבה.

1.2 שימושים מותרים למרתפים במוסדות ציבור.
 1.1.2 שטחי שירות
 2.1.2 הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים למטרות עיקריות מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ובלבד שסך כל שטחי הבנייה העיקריים למטרות לא יחרוג מהמאשר על פי תכנית תקפה.

2. הוראות בניה

1.2 שטחי בנייה מותרים - השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.
 2.2 מס' קומות במרתף - 1. ככל היעודים תותר הקמת שתי קומות במרתף.
 2. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש.
 3.2 קוי הבנין - בקומות המרתף יותרו קוי הבניין הבאים:
 לחזית - על פי התכנית התקפה.
 לצד - 0
 לאחור - 0
 הועדה המקומית תהיה רשאית להקטין את קו הבנין לחזית ובלבד ששוכנעה שאין בכך בכדי לפגוע בצורך להנחת תשתיות ולכל מטרה עירונית אחרת.

מאשרת

- קווי הכנייה למרתף כאמור לעיל יאושרו ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :
1. הפרש הגובה המירכי בין המפלס הכניסה הקובעת לכניין ובין מפלס פני החצר לא יעלה על 1.20 מ'.
 2. הפרש הגובה המירכי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני המדרכה הגובלת בחצר לא יעלה על 0.5 מ'.
 3. הפרש הגובה המירכי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני החצר הגובלת לא יעלה על 0.5 מ'.
 4. מפלס פני החצר כחלק שכולט ממיתווה הכניין יהיה גבוה לפחות ב 1 מ' מעל פני תקרת המרתף העליון. הפרש זה ימולא באדמה גננית מתאימה לצורך בית גידול לעצים וצמחיה.
 5. למרות האמור בסעיף 4 לעיל הועדה המקומית רשאית להתיר הכלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון: פתחי איורור חצרות אנגליות, יציאות חירום וכד') מעל מפלס פני החצר עפ"י המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס פני החצר.

- 4.2 גובה קומת המרתפים
1. גובה קומות המרתפים לא יעלה על 3.0 מ' נטו הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
- 4.3 הועדה המקומית תהא רשאית במידה ותמצא לנכון, לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת המרתף העליונה, לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שרותי הבניין.

פרק ה' - תנאים למתן היתר

1. ככל מקרה שבו ייועד שטח במרתף כרכוש משותף לדיירי הבית רשאית הועדה המקומית לרשום הערה בהתאם לסעיף 27 לחוק המקרקעין כלשכת רישום המקרקעין.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה צירוף תכנון פיתוח החצר. התכנון יכלול : גדרות, ריהוט גנני, תאורה, גינות, השקיה, פרטי פיתוח פתרון להחדרת מים למי תהום וכן כל דרישה נוספת על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית.
3. ככל מקרה שבו יחול שינוי בשימוש במבנה קיים עפ"י הוראות תכנית זו, תחול חובה להגיש בקשה להיתר בניה לועדה המקומית ולשלם היטל השכחה כחוק.

2. קומות מפושלות

- 1.2 השימושים המותרים בקומות מפושלות :
חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכיוצ"ב) מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מכואה, ח. מדרגות.

2.2. הוראות בניה

מאושרת

1.2.2 גובה קומה מפולשת לא יעלה על הגובה המפורט בטור ב' בטבלה להלן :

טור א' - סוג הבנין	טור ב' גובה הקומה המפולשת
בנינים פשוטים	לא יעלה על 3.5 מ'
בנינים גבוהים	לא יעלה על 5 מ'
בנינים רבי קומות	לא יעלה על 7 מ'

2.2.2 קוי בניין לשטחים סגורים בקומה המפולשת -
 קו הבניין לשטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יקטן מ 1.5 מ' מקו מתווה הקומה שמעל לקומה המפולשת.

3.2 השטחים המותרים לבנייה בקומות המפולשות -

1.3.2 מכואה - שטח המכואה יהיה 2 מ"ר ליח"ד אך לא פחות מ 24 מ"ר נטו.
 2.3.2 סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטור ב' שלהלן :

טור א' סוג הבניין	טור ב' היקף השטח הבנוי
2 דירות בקומה	80%
3 דירות בקומה	65%
4 דירות בקומה	50%

פרק ו' - יחס לתכניות אחרות

1. תכנית זו לא תחול בתחום התוכניות הבאות : בי/400.
2. תכנית זו לא תחול באזורים שבהם קיימות תכניות תקפות שקבעו הוראות מפורטות ביחס לבינוי ולשימוש בקומות המרתפים.

7. חתימות :

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 בת-ינ

שם התכנית: גן הירוק
 מס' התכנית: 03
 הומלצה בישיבה מס' 17/10009805
 לד"ר בועדה מחוזית
 מזכיר

משרד המגורים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
 אישור תכנית מס' 403
 חתמות מאושרת מכח
 סעיף 208 (ג) לחוק
 5 שמות לפרט
 יו"ר הועדה המחוזית

9.1.01 .כ.ס