

מס' 5391
17.4.05
מס' 101
מס' 101

מאוסרת

14.11.05
מוקדמת מס' 5

5006444

מרחב תכנון מקומי בת - ים
תכנית מתאר מס' בי/430 א'
תיקון ושינוי הוראות בדבר בניה על גגות ובניית פרגולות על גגות
שינוי לתכנית מתאר בי/2 א', בי/328, בי/328 א', בי/328 ב', בי/328 ג', בי/340, בי/430, בי/377

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' בי/430 א', - תיקון ושינוי הוראות בדבר בניה על גגות ובניית פרגולות על גגות, שינוי לתכנית מתאר בי/2 א', בי/328, בי/328 א', בי/328 ב', בי/328 ג', בי/340, בי/430, בי/377.
2. **המקום :** מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב
עיר : בת - ים.
3. **מסמכי התכנית :** התכנית כוללת תקנון של 3 דפים :
4. **תחולת התכנית :** תכנית זו תחול על מרחב התכנון המקומי בת - ים למעט תחום תוכניות בי/34 ג' ובי/400.
5. **יוזם התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת - ים - מ"מ מהנדס העיר - אדר' יהושע פתאל, רח' סטרומה 1 בת - ים, טלפון 5556020, פקס 5556089.
6. **עורך התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת - ים - מ"מ מהנדס העיר - אדר' יהושע פתאל, רח' סטרומה 1 בת - ים, טלפון 5556020, פקס 5556089.
7. **בעלי הקרקע :** שונים.
8. **מטרות התכנית :**
 - א. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לענין בניית חדרים על הגג.
 - ב. הוספת הוראות לבניית חדר בחלל גג רעפים בקוטגיים ובבנינים חד קומתיים.
 - ג. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות (תכנית בי/377).
 - ד. הוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.
9. **הוראות התכנית :**
 - 9.1 בתקנון תכנית בי/430 בסעיף 9 - הגדרות תוסף בסיומו ההגדרות הבאות
"קומה חלקית - קומה עליונה שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה ושטחה אינו עולה על 90% משטח קומה טיפוסית.
"קומה עליונה - קומה הנמצאת מתחת לגג"
"חדר בחלל הגג - בניה בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.
 - 9.2 אין בתכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתוכניות מתאר ארציות או לאפשר סטייה מקווי הבניין כפי שנקבעו בהן.

תיקונים בתקנון תכנית בי/430

9.3 סעיף 10.1.2 בתקנון התכנית בי/430 יבוטל ובמקומו יבוא סעיף 10.1.2 כדלקמן :

סעיף 10.1.2.1 "היתר לבניה על הגג עד לקו מתווה הבנין הצידי והאחורי, יינתן באישור הועדה המקומית בכפוף לקיום הליך בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה בענין מתן היתרים להקלות, וזאת לאחר שהוצגה בפניה תכנית עיצוב אדריכלי, באישור מהנדס העיר, הכוללת את כל נפחי הבניה על הגג, הקיימים והמותרים על פי התוכניות, חומרי הגמר וההתחברות לקיים".

סעיף 10.1.2.2 בחזית הראשית של בנין, הפונה לרחוב, ישמר מרחק נסיגה מקו מתווה הבנין הקידמי בשיעור של 2.20 מ' לפחות.

סעיף 10.1.2.3 בכל הבניינים אשר אינם פונים לרחוב, יש לשמור על מרחק נסיגה מקו מתווה הבנין, בשיעור של 2.20 מ', לפחות מאחד הצדדיים של הבנין.

סעיף 10.1.3.2 בתכנית ב/430 יבוטל, ובמקומו יבוא סעיף 10.1.3.2 כדלקמן :
 בבניינים שקיבלו היתר איכלוס עד ליום 1.8.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.
 בבניינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה, תותר הקמת חדרי יציאה לגג. לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.
 בבניה של קוטג'ים או בניינים חד קומתיים בעלי גג שטוח, תותר בניית חדרים על הגג.

חומרי גמר : חומרי הגמר יותאמו לחמרי הגמר הקיימים בבנין.

9.3 יתווסף סעיף 10.1.6 הוראות לבנייה של חדרים בחלל גג רעפים בקוטג'ים ובניינים חד קומתיים

10.1.6.1 חדרים בגגות משופעים :

- בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות חדר ששטחו יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכניות החלות על הבנין, ובתנאים הבאים :
- א. רום הגג לא יעלה על 6 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג
 - ב. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
 - ג. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים הבאים :
 (1) שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
 (2) מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.
 - ד. החדר על בחלל הגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות המקרקעין, ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
 הועדה המקומית תהייה רשאית להתנות היתרי בניה לחדר בחלל הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככול האפשר בתוך חלל הגג המשופע.
- אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו / או בסביבה הקרובה.

תיקונים בתקנון תכנית ב/377

9.4 בתקנון ב/377 במקום תקנות 12 א' וב' לתכנית ב/377 יבוא :
 "תותר הקמת פרגולה עד לקו מתווה הבנין "

בסמכות הועדה המקומית לאשר הקמת פרגולות עד לקו מתווה הבנין ,
 וזאת לאחר שהוצגה בפניה תכנית עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר, הכוללת את כל נפחי הבניה על הגג, המותרים על פי התוכניות, חומרי הגמר והתחברות לקיים.

10. יחס לתוכניות תקפות : "על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר 2 א', ב/328, ב/328 א' ב/328, ב/328 ג', ב/340, ב/430, וב/377.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מתוכניות הנזכרות לעיל יחולו הוראות תכנית זו.

