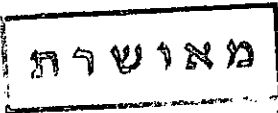


500 6634

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 2/142 א
מגרש מ1א

שינוי מס' 2 לתכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142
שינוי מס' 1 לתכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. / 142 / 1
שינוי לתכניות מתאר בי/328 על תיקוניה, בי/430 על תיקוניה,
בי/403, בי/1/403 ו-בי/377



מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. / 2/142 א
מגרש מ1א

שינוי מס' 2 לתכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142

שינוי מס' 1 לתכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. / 142 / 1

שינוי לתכניות מתאר במ/328 על תיקוניה, במ/430 על תיקוניה,

במ/403, במ/1/403 ו-במ/377

מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב

עיר : בת-ים

1. גושים וחלקות : גוש 7120 חלקה 154

2. בעלי הקרקע : עיריית בת-ים.

3. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת-ים.

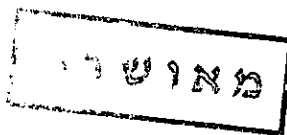
4. המתכנן : אבי מאיר - אדריכל ומתכנן ערים
רח' ריב"ל 18
תל-אביב 67778
טל : 03-6885380 פקס : 03-6885381

5. שטח התכנית : 16.167 דונם.

6. מסמכי התכנית : א. 6 דפי הוראות כתובים (להלן : "הוראות התכנית")
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן : "התשריט")
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן : "נספח הבינוי")
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

7. תחולת התכנית וגבולותיה :

תכנית זו חלה על השטח המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו בקו כחול עבה, בין רחובות יצחק שדה מצפון, רח' הנביאים ממזרח והגן הציבורי ממערב.



8. מטרות התכנית:

- א. תוספת 45 יח"ד ל- 228 היח"ד הקיימות - סה"כ 273 יח"ד, ללא תוספת שטחי בניה עיקריים לסה"כ 27,360 המ"ר המאושרים.
כל סטייה נוספת מכמות יחידות הדיור המפורטת לעיל תהווה סטייה ניכרת.
- ב. תוספת שטחי שרות על קרקעיים מ-30 מ"ר ליח"ד המאושרים ל-45 מ"ר ליח"ד סה"כ תוספת של 4,095 מ"ר שטחי שרות.
- ג. שינוי הוראות בדבר תקן החניה - לא פחות מ- 1.5 חניות ל 1 יח"ד, במקום 2 חניות ל-1 יח"ד.
- ד. שינוי בינוי - 3 מבנים במקום 4.
- ה. תוספת קומות עד מס' מקסימלי של 25 קומות מעל קומת כניסה.

9. הוראות התכנית:

א. תכליות ושימושים:

מגורים מיוחד - ישמש למגורים כמפורט בתכנית הראשית.

ב. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

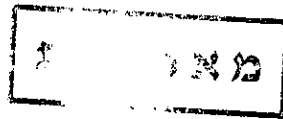
סה"כ שטח לבניה במ"ר	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד מקס'	מס' קומות מקס' (1), (2), (3)	מס' חלקה	מס' מגרש
	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
59,280	25,080	6,840	27,360	228	16	154	מ1א

מצב מוצע

סה"כ שטח לבניה במ"ר	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד מקס'	מס' קומות מקס' (1), (2), (3)	מס' חלקה	מס' מגרש
	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
64,725	25,080	12,285	27,360	273	25	154	מ1א

הערות לטבלה:

- (1) מס, הקומות המקסימלי כולל את קומת הכניסה לבנין וכל הקומות מעליה, אך לא כולל את חדרי היציאה לגג וקומות המרתפים.
- (2) בכל הבנינים בתכנית תותר הקמת דירות צמודות קרקע, דירות מדורגות ודירות גג בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- (3) ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגגות בהתאם לתכנית ב/430 על תיקוניה.



10. תנועה וחניית כלי רכב:

- א. מספר החניות לכל יחיד יהיה בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ- 1.5 מקומות חניה ליחיד, כאשר כל חניות הדיירים תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. תותר התקנת חניות כפולות זו אחר זו, בלבד שהן תרשמה ותוצמדה לדירה אחת, ובלבד שלכל יחיד תהיה לפחות חניה אחת שאינה כפולה.
- ג. חניות אורחים תהיינה עיליות, תרשמה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף.

11. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

11.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

11.2 הגבלות בניה בגין גובה - תנאי למתן היתר בניה לבניין שגובהו המירבי גבוה מ-160 + מ' מעל פני הים, וזאת בהתייחס אך ורק להגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה בהתאם להוראות תמא/2/4, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, ואין בכך כדי ליתן אישור לגובה אחר מעבר למותר בתכנית זו.

11.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים

11.3.1 התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1.

11.3.2 הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4, וכמפורט בתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המהווה נספח א-2 לתמא/2/4 וכמפורט להלן.

11.3.3 התדריך לתכנון אקוסטי המפורט להלן יהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתרי בניה.

11.3.4 דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות Ldn (25 עד 30 תח"ר) – הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

א. עמידה בדרישות

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).

ב. כללי

1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.

2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.

3. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.

4. יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

ג. קירות חיצוניים

1. קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.

2. קיר בלוקים לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

מ א ו ש ר ת

ד. חלונות

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

1. עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
2. החלון יהיה צירי ויכלול איטום על-ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.

ה. דלתות

1. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.
2. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

ו. גגות


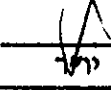
הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

12. יחס התכנית לתכניות אחרות:

- א. הוראות תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142 (להלן "התכנית הראשית") ותכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 1 / 142 יחולו בתחום תכנית זו, למעט אותם עניינים שתכנית זו משנה.
 - ב. מקום שנתגלתה סתירה בין הוראותיה המיוחדות של תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142 ו/או תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 1 / 142 - יכריעו הוראותיה של תכנית זו.
- כל תכניות המתאר, בי/328 על תיקוניה, בי/430 על תיקוניה, בי/403, בי/1/403 ו-בי/377 יחולו על תכנית זו, למעט אותם עניינים שתכנית זו משנה.

13. שלבי ביצוע:

המועד המשוער לביצוע התכנית – 15 שנים מיום אישורה כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	
שם התכנית: מל"א 2/142	
ש"ע: 1/142, 142, 142	
חומלצה בישיבה מס': 2004.16.12	
תאריך: 2.11.04	
קדין בעדה המחוזית: מל"א 2/142	
 מוזכר	 יו"ר

14. חתימות:

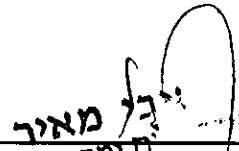
מאשרת

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים

חתימת המתכנן:


אבי מאיה - אדריכלי תכנון ערים
18 סביל 6582330

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 2/142</p> <p>התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>גילה ארון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

תאריך: 22.01.06, 26.05.05, 08.03.05, 20.02.05, 30.01.05

1.5.06 איי.ג' 5