

מ/א
5617
15.1.07
מ/א

14.11.06
מס' 6

10/05/2006

5006763

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. /142/3 א

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. 142

ולתכנית מתאר ומפורטת מס' ב.י. /142/1

מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב

עיר : בת-ים

1. גושים : גוש 7120 חלקה 166, 168

2. בעלי הקרקע : עיריית בת-ים, ומנהל מקרקעי ישראל.

3. יזום התכנית : אמירי בת ים בע"מ.

4. המתכנן : פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ.
רח' בן גוריון 1
בני ברק 51201
טל : 03-6142142 פקס : 03-6142141

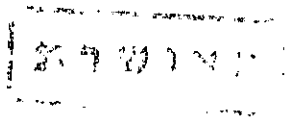
5. שטח התכנית : כ-16 דונם.

6. מסמכי התכנית : א. 2 דפי הוראות כתובים (להלן : "הוראות התכנית")
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן : "התשריט")
ג. תכנית נספח בנוי ופיתוח מנחה (פרט להנחייה בסעיף 9.ג.).

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 ורח' הקוממיות ממערב.



8. מטרות התכנית:

- שינוי ושיפור הבינוי ופריסת המבנים במתחם התכנית, כל זאת על ידי:
- שינוי הבינוי באופן שמס' הבניינים יוקטן מ-4 בניינים ל-3 בניינים בשטח התכנית.
 - תוספת 22 יח"ד בתחום התכנית לפי הפרוט הנ"ל:
 - תוספת 8 יח"ד בחלקה 168 (מגרש מ3א) - סה"כ 188 קיים + 8 מוצע = 196 יח"ד.
 - תוספת 14 יח"ד בחלקה 166 (מגרש מ5) - סה"כ 84 קיים + 14 מוצע = 98 יח"ד.
 - תוספת 4040 מ"ר שטח בניה עיקרי בחלקה 168 (מגרש מ3א) - סה"כ 18,960 + 4,040 = 23,000 מ"ר.
 - תוספת 3100 מ"ר שטח בניה עיקרי בחלקה 166 (מגרש מ5) - סה"כ 8,400 + 3,100 = 11,500 מ"ר.
 - תוספת קומות בתחום התכנית עד מס' מקסימלי של 25 קומות כולל קומת כניסה ובתוספת חדרים על הגג.
 - שינוי הוראות בדבר תקן החניה - במקום 2 חניות לכל יח"ד יהיה לא פחות מ-1.5 חניות לכל יח"ד.
 - תוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים עבור הגדלת מרפסות.

9. הוראות התכנית:

- השטח המסומן בתסריט התכנית בחום בהיר ומתוחם בקו חום כהה הינו ביעוד "אזור מגורים מיוחד" וחלות ההוראות הבאות.
- הקפי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי יהיה ע"פ המפורט להלן:

מספר קומות	שטח שרות על-קרקעי	שטח עיקרי למרפסות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	מגרש
25 כולל ק.כניסה ובתוספת חדרים על הגג	8,820	500	23,000	196	מ 3/א (חל' 168)
25 כולל ק.כניסה ובתוספת חדרים על הגג	4,410		11,500	98	מ 5 (חל' 166)

- תוספת יח"ד למגרש מעל המפורט לעיל תהווה סטיה ניכרת.
- תחום הבנייה והגובה המרבי לרבות מתקנים טכניים על הגג כמופיע בנספח הבינוי יהיו מחייבים.
- שטח השירות העל-קרקעי בסעיף 9.א. כולל הגדלת שטחי השירות ליח"ד המאושרות מ-30 מ"ר ליח"ד ל-45 מ"ר ליח"ד ותוספת 45 מ"ר לכל יח"ד שנוספה בתכנית זו.
- יתר הוראות התכנית בעניין קווי הבניה והתכסית יהיו ע"פ הוראות התכנית הראשית על תיקונה.
- השטח העיקרי הנוסף (500 מ"ר) מיועד למרפסות בלבד ומצטרף לשטחי הגזוזטראות כמפורט בתקנות. לא ניתן יהיה לסגור שטחים אלה ו/או להסב אותם לשימושים אחרים.

10. תנועה וחניית כלי רכב:

- מספר החניות לכל יח"ד יהיה בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ולא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליח"ד כאשר כל חניות הדיירים תהיינה תת קרקעיות.
- תותר התקנת חניות כפולות זו אחר זו, בלבד שהן תרשמנה ותוצמדנה לדירה אחת, ובלבד שלכל יח"ד תהיה לפחות חניה אחת שאינה כפולה.
- חניות אורחים תהיינה עליות, תרשמנה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף.

11. 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.
- ג. 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.

12. הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.:

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראת תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- ב. הגובה המרבי המותר לבנייה כולל כל חלקי המבנה, תרנים, אנטנות, מתקנים טכניים, עגורנים ומנופים הינו עפ"י הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- ג. הבנייה תעשה בהתאם לנספח א-2 בהוראות תמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".
- ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הוא סימונם בסימוני יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

13. תנאים למתן היתר בניה:

הוועדה המקומית תאשר תכנית ניקוז והשהיית מי נגר לכל המתחם ב.י/142 טרם מתן היתר.

14. שלבי ביצוע:

המועד המשוער לביצוע התכנית - 15 שנים מיום אישורה כחוק.

15. חתימות:

אמירי בת-ים בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

אמירי בת-ים בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

אמירי בת ים בע"מ
פרחי - צפיר אדריכלים בע"מ
ח.פ. 510702525
בן גוריון 2 דגם ברח' 51201
תל-03-6142142
א.ס.מ.א

חתימת המתכנן:

פרחי - צפיר אדריכלים בע"מ.

תאריך: 10/05/2006

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	
שם התכנית	גבעת אגודת האמנים ב.ב.א
שטח	1/142, 142
הומלצה בישיבה מס'	2005/6.20
תאריך	3.8.05
לדיון פועד המחוזית	אגודת האמנים ב.ב.א
מזכיר	יו"ר

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	1/142/23
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	11.9.06
לאשר את התכנית.	
גילה צורון	יו"ר הועדה המחוזית
גנרל התכנון	

10.11.06 אגודת האמנים ב.ב.א