



דגשים עפ"י בי/4/364:

- תינתן אפשרות להרחבת דירות קיימות ללא שינוי במספר יח"ד הקיים.
- ניתן יהיה להרחיב את יחידת הדיור עד כדי 110 מ"ר (שטח עיקרי) לדירה.
- שטח זה אינו כולל חדרי יציאה לגג.
- ניתן יהיה להוסיף שטח שירות של עד 30 מ"ר ליח"ד (חדר מדרגות, ממ"ד)
- ההרחבה בקומה מפולשת בקרקע תינתן רק כגודל ההרחבה בקומה א'.
- מרפסות מקורות מחושבות כשטח עיקרי.
- ניתן יהיה להוסיף חדר מכונות מעלית בגג כשטח שירות.
- כל תוספת בניה יהיה בתחום קווי הבניין. מרחק מינימלי בין הרחבות דיור לא יקטן מ 3.0 מ'
- הועדה המקומית לא תיתן היתר בניה הרחבה אלא לאחר שהבטיחה אפשרות ביצוע הרחבה גם בבנין הסמוך.
- בדירות עליונות תתאפשר בנית חדרי יציאה לגג על פי תכנית בי/430 על תיקוניה וזאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים להרחבה וכן גם ניתן לבנות פרגולה עפ"י תכנית בי/430'
- אופן הביני יהיה לפי נספח עקרונות הבינוי
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בבינוי ובתנאי שתשמור מגמת בינוי- ללא תוספת של יח"ד
- תתאפשר הרחבה באגפים שלמים ובבניה רציפה מלמטה ללמעלה הכל כמפורט בעקרונות הבינוי המחייבים שבנספח עקרונות הבינוי, אישור בניה חלקית באגף תהיה בסמכות הועדה המקומית.
- בתחום התכנית ניתן יהיה להוסיף מעליות חיצוניות/פנימיות לבינוי מגורים הקיימים ובתנאי שישמרו קווי הבנין המסומנים בתשריט.
- יציאת מבנה מעלית מחוץ לקווי בנין - באישור הועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.





דגשים עפ"י בי/4/364: (המשך)

- לפני מתן היתר בניה להרחבות הדיור תוכן תכנית פיתוח החצר גבהים גדרות ניקוז וכד' וסידור מקומות החניה
- לבנין כולו עפ"י תקן מלא או חלקי שתאושר ע"י הועדה המקומית. הרחבות הדיור יהיו לפי נספח עקרונות הבינוי.
- הרחבת הדיור במגרשים 40-44,42,46,47,48 בדירות הפונות לכיוון מזרח (תוואי נתיבי איילון) יבוצעו ע"פ מפרט אקוסטי ערוך ע"י יועץ מוסמך ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית בת-ים. המפרט האקוסטי יבטיח כי מפלס הרעש החזוי בשעת שיא בתוך הדירה לא יעלה על (40), אישור ביצוע המפרט האקוסטי ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בת-ים יהווה תנאי לתעודת גמר.
- במידה ויידרש מיגון אקוסטי בגין הרחבת הדירות הקיימות עפ"י תכנית זו העלות תחול על יזמי התכנית, אולם יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית להחליט בדבר המיגון סעיף זה מתייחס להרחבות במגרשים 40 - 44,42,46,47,48.
- במגרשים מס' 40-44 קיר הבניין המזרחי הפונה לנתיבי איילון יהיה אטום.
- מגרש 147-46 הבניין הדרומי בלבד - לא ינתנו היתרי בניה להרחבות דיור לכיוון מזרח בלבד + (לכיוון ביה"ס ניצנה)
- במגרש מס' 42 לא תהיה הרחבה לכיוון רח' קרן קיימת(דרום) בלבד כל שאר ההרחבות-כמצוין בתשריט
- לא ינתנו היתרי בניה באיזור לבנייני ציבור לאורך תוואי רח' יגאל אלון דרך מס' 2א' וכן למגרש מס 44 שמצפון לו אלא לאחר הריסה ופינוי של מבנים וחלקי מבנים החודרים לתחום דרך יגאל אלון דרך מס' 2 א' ורח' ניצנה בהתאמה כפי המצוין בתשריט.



דגשים ניצנה:

- תתאפשר בהתאמה לתכניות התקפות, הנחיות מרחביות או כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, סעיף 12 ובהתאמה להנחיות המרחביות.

