

5 - 2700

1 30,10,00

מוקדמת מס' 6.....

מהד' 17

32

27.06.2000
881-01-000627

מרחב חכנון מקומי בני ברק

תוכנית מיתאר ומפורטת מס' 549 א' - מרכז מסחרי

שינוי לתכנית ת.ב.ע. מפורטת מס' 158 א', 63 א', 255

ושינוי תכנית מיתאר 105 ב'

מאושרת

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מיתאר ומפורטת מס' 549 א' - מרכז מסחרי

שינוי לתכנית ת.ב.ע. מפורטת מס' 158 א', 158 א', 255

שינוי תוכנית מיתאר 105 ב'

1. שם התכנית - תוכנית זו תיקרא תכנית מיתאר ומפורטת מס' 549 א' מרכז מסחרי שינוי לתכנית ת.ב.ע. מפורטת מס' 158 א', 158 א', 255 ושינוי לתכנית מיתאר 105 ב'.

2. תחולת התכנית - תוכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף. התשריט ונספחי הבינוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. המקום - מחוז - תל-אביב
 נפה - תל-אביב-יפו
 עיר - בני ברק
 גוש - 6192
 חלקות - 475, 476 (חלק), 474 (חלק), 14 (חלק)
 קרן הרחובות : ז'בוטינסקי - הרב אהרונוביץ ומעל רחוב הירדן.

4. שטח התוכנית - 12.250 דונם

5. בעלי הקרקע - קני ברק בע"מ, עיריית בני ברק

6. היוחס - הועדה המקומית לבנין ותכנון בני ברק

7. המתכנן - פלג אדריכלים

מאושרת

8. גבולות התוכנית - מסומנים בתשריט בקו כחול

9. מסמכי התוכנית - (א) דפי הוראות אלה (להלן : התקנון)

(ב) תשריט בק.מ. 1:500

(ג) נספחי בינוי (נספח מס' 1:500)

(נספח מס' 2:1:250)

(ד) נספח תחבורתי בק.מ. 1:500

10. מטרות התוכנית - להשלים, לפרט, ולשנות חלק מתוכנית המיתאר מס' 105 ב' ומתוכנית

מפורטת מס' 158 א', 63 א'-1 ו-255 ע"י :

א. קביעת אזור מיוחד במקום איזור תעשייה להקמת מבנה בן 7 קומות + 4 קומות חניה ומרתף סה"כ 41,180 מ"ר לשימוש של מרכז מסחרי כדלקמן:

9,274 מ"ר מסחר ומעברים לציבור

3,440 מ"ר מעברים לציבור בלבד

5,216 מ"ר משרדים, מרכז בריאות לשימוש עצמי ומעברים

לציבור.

4,050 מ"ר מרתף לאחסנה, מקלט ושירותים טכניים.

19,200 מ"ר לחניה

ב. לקבוע שטחים בתחום התוכנית לייעוד של שטח פרטי פתוח

לאורך רחוב דבוטינסקי ואהרונוביץ.

ג. לקבוע הוראות בינוי, העמדת הבניין ומספר הקומות לפרויקט

משני צידי רחוב הירדן ובתחום הרחוב.

ד. להרחיב קטע של רח' אהרונוביץ' כסמוך לפרויקט.

מאשרת

11. כפיפות לתכנית - במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכנית מיתאר מס' 105 ב' ולתוכנית מפורטת מס' 158 א', 63 א' ו- 255 או כל תוכנית אחרת, עדיפות וקובעות הוראות תוכנית זו.

12. הוראות בניה (מגרשים 2 א', 2 ב' 1-4)

(א) הבינוי המוצע בנספחים מס' 1 ו- 2 מציג את המבנים. שינויים לא מהותיים בבינוי יהיו אפשריים באישור הועדה המקומית. הבניין יכלול 4 קומות מסחריות + 4 קומות לחניה בלבד + 3 קומות משרדים (מביניהן חלק מקומה מיועד למרכז בריאות) + קומת מרתף.

(ב) מספרי הקומות, גובה הבנין, קוי הבנין לקומות – יהיו על פי התשריט. (קו הבנין למרתפים הוא 0)

(ג) שטחי הבניה של הבנין יהיו על פי הטבלה שבתקנון ובתשריט. סה"כ אחוזי הבניה במגרשים 2 א', 2 ב', 1-4 יהיו 250%. (בטבלת השטחים שבתקנון ובתשריט מופיעים שטחי המעברים והגשרים שאינם במנין אחוזי הבניה ואלה שנכללים במנין)

(ד) מגרש 2 ב' מאותר בתשריט כשטח פרטי פתוח. בתחום זה תותר בנית מרתף תת-קרקעי על פי התשריט והנספחים ובמפלס הרחוב ישמש כמעבר לציבור.

(ה) מגרש מס' 3 מהווה דרך (רח' הירדן). בתחום זה תותר בניית מעבר תת-קרקעי, קומות גשר להולכי רגל וקומות חניה ע"פ התשריט. זכויות הבניה מעל ומתחת לרח' הירדן כמפורט בסעיף 13 להלן.

(ו) הנספח התחבורתי המצורף קובע מיקום והסדרי חניה ע"פ הקומות ומפרט את דרכי הגישה והאספקה לבנין. ברשות הועדה המקומית לשנות את מיקום החניות בתנאי שיישמר מספר מקומות החניה הכללי, ולא יפחת ממספר מקומות החניה הכללי המופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התחבורתי.

מאושרת

(ז) מעברים מעל רוחב 1.40 מ' ומעל 3.00 מ' באולמות כניסה, לא נכללים בחישוב אחוזי הבניה. לא יותר שימוש מסחרי במעברים.

(ח) שטחי עזר- חדרי מדרגות, מעברי מילוט, חדרי מכונות, חדרי חשמל ובקרה, חדרי מונים, דרגועים ומעליות וכן דרכי גישה לרכב, שטחי חניה לרכב פרטי, משטחי תימרון ורמפות, שטחי חניה ותימרון לרכב תפעולי וכן דרכי גישה ותימרון לחדרי אשפה ומתקניהם – לא יחשבו במסגרת אחוזי הבניה.

(ט) גימור החזיתות של קומות החניה יהיה ברמת גימור זהה לשאר הבניין.

13. זכויות הבניה מעל ומתחת לרחוב הירדן

- (א) הוראות הבניה מעל ומתחת לרחוב הירדן יהיו על פי התשריט והנספחים.
- (ב) שטחי הבניה בתחום הגשרים מעל רחוב הירדן לא ייסגרו אלא ישמשו את כלל הציבור למעבר.
- (ג) המעבר מתחת לרחוב הירדן ישמש למעבר בלבד ולא תבוצע בו כל בניה למטרה אחרת.
- (ד) כל השטחים שברחוב הירדן, מעל רחוב הירדן ומתחתיו, יהיו בייעוד ציבורי והבעלות תירשם ע"ש עיריית בני ברק.
- (ה) הבניה מעל רחוב הירדן תאפשר מעבר חופשי לאוטובוס ורכב כבד, שלא יפחת מ- 5.00 מ' ממפלס הכביש.

מאשרת

- (א) הנספח התחבורתי הרצ"ב כחלק בלתי נפרד מתוכנית זו מפרט תוכניות תנועתיות להרחבה והסדרה של דרכי הגישה :
- רחוב אהרונוביץ ורח' הירדן, ושל צמתי הגישה הבאים : דבוטינסקי - הרצל, הירדן- אהרונוביץ, הירדן- הרצל, ודבוטינסקי- אהרונוביץ במתכונת מלאה לפי תוכנית תחבורתית ת/ 1192 / 13 מעודכנת ל- 12.3.89 .
- (ב) כל ההסדרים התנועתיים המפורטים בתוכנית זו ובנספח התחבורתי יבוצעו בד בבד עם הקמת הפרוייקט ויושלמו כתנאי לאיכלוס הפרוייקט.
- (ג) (1) לא יותר איכלוס המבנה עד לאחר פינוי והריסת הבית בפניה הדרום מזרחית של צומת דבוטינסקי אהרונוביץ, ולפני הרחבת הצומת למתכונת מלאה.
- (2) עיריית בני ברק והועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק מתחייבות לגרום לפינוי של בית ענבר הבנוי על חלקה 474 בגוש 6192 תוך 24 חודש ממועד מתן תוקף לתוכנית זו .
- (3) היתר בניה יכלול את התנאי האמור בסעיף 14 (ג) (2) שלעיל וכן תירשם הערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין בגין תנאי זה.
- (ד) תובטח זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר במדרכות של רחוב הירדן בתחום הפרוייקט שמעבר לזכות הדרך הקיימת.

15. הוראות שונות- (א) אספקות - אספקת מים, חשמל, נפט, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר.

(ב) חדר שנאים - בתחום התוכנית יוקם חדר לשנאים בתיאום עם חב' חשמל.

מאשרת

16. הפקעות – השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית בני ברק כחוק. בתחום מגרש מס' 3 תותר בניה כאמור בסעיף 12 ה' לעיל.

17. סטייה במפה צרכי רישום -

תותר סטייה ע"פ דין בשטחי המפה לצורכי רישום.

18. היטל השבחה – הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

19. ביצוע התוכנית - (א) שלב א' : מרתף, מסחרי וחניה

- תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

שלב א' כולל גם את הסדרת דרכי הגישה וצמתי הגישה הכלולים בנספח התחבורתי.

(ב) שלב ב' : משרדים ומרכז בריאות לשימוש עצמי.

- תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

מאשרת

טבלת שטחי בניה – מצב מוצע

הקומה	יעוד	שטח לחישוב	% בניה	שטחים	הערות
				במ"ר שאינם נכללים כ- % בניה (מעל 1.4 מ' במעברים ומעל 3.0 מ' באולמות)	
קומת מרתף	מקלט, שירותים טכניים, שטחי עזר, מעברים ואחסנה בלבד הקשורה לחנויות ומתוך החנויות (1,100 מ"ר אחסנה בלבד)	4,050			
קומת קרקע	מסחר	2,330 כולל מעברים * 120	40.2%	530	
קומה א' – כניסה	מסחר	2,650 כולל מעברים * 170	45.7%	1170	כולל גשר לציבור
קומה ב'	מסחר	1,683 כולל מעברים * 130	29.0%	300	כולל גשר לציבור
קומה ג'	מסחר	2,610 כולל מעברים * 160	45.1%	930	כולל גשר לציבור
קומות ד' – ה' – ו' – ז'	חניה	19,200			
קומה ח'	משרדים ומרכז בריאות	2,530 כולל מעברים * 100	43.6%	480	
קומה ט' – י'	משרדים	קומה ט' 1500 – 2,686 קומה י' 1186	46.4%		
סה"כ		14,490 בניה	250.0%	3440	ניתן יהיה להעביר שטחים מקומה לקומה עד 10% משטח הקומה באישור ועדה מקומית

*רוחב מעברים עד 1.40 מ' ועד 3.00 מ' באולמות הכניסה נכללים בחישוב % הבניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
חכנית מס' <u>א/549</u> הועברה לוועדה
הבחזיות לשם אשור <u>סוג</u>
בישיבה מס' <u>12/00</u> של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך <u>21.2.00</u>
יושב ראש הועדה

16.700

יוסף יהודה
מהנדס תכנון
בני ברק

(Handwritten signature)

חתימות בני ברק
חדש הקניית של בני ברק במים

היוזם :

בני ברק
סרכו הקניית של בני ברק במים

בעל הקרקע :

~~פלב אדריכלים~~
המסגר 28 תל-אביב 6777
טל' 6887002 / 6887001 / FAX
22/6/00

~~פלב אדריכלים~~
פלב צפריה גונן אלי ברוסטרנסקי
הידקון 206 תל-א
טל. 5232215, 5270825

המתכנן :

13.6.94

תאריך :

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
חכנית מס' <u>א/549</u> הועברה לוועדה
הבחזיות לשם אשור <u>סוג</u>
בישיבה מס' <u>8/90</u> של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך <u>25/5/90</u>
יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
חכנית מס' <u>א/549</u> הועברה לוועדה
הבחזיות לשם אשור <u>סוג</u>
בישיבה מס' <u>13/97</u> של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך <u>13/10/97</u>
יושב ראש הועדה

תוקו בהתאם להחלטת
הועדה המחוזית
מיום 4/5/94

מאשרת

ז.ל. 30,10,00

משרד הפנים מחוז תל אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>1549 א</u>	
הועדה המתווית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>21.6.93</u>	לאשר את התכנית
<u>שמאל לסקר</u>	
מנהל מתחל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית