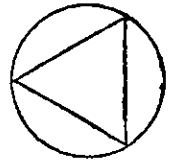


2763

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה החש"ן (1990)
מרחב תכנון מקומי בני-ברק
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית מתאר מס' בב/בת/4-617

19/7/95

מוקדמת מס' 3



שינוי לתכנית מתאר 105 ב' ותכנית 89 א'

1. מקום התכנית: מחוז: חל-אביב
נפה: חל-אביב יפו
עיר: בני-ברק
גוש: 6105
חלקה: 214
2. שם חלוח:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' בב/בת/4-617 שינוי לתכנית מתאר 105 ב' ותכנית 89 א' על תיקונה וחלה על השטח המחומס בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט, וכן נספח הבינוי.
3. שטח התכנית: 1893 מ"ר
4. בעלי הקרקע: חב' לוכסמבורג החזקות, רח' המרד 27 ת"א טל' 03-510/373
5. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני-ברק + חב' לוכסמבורג החזקות בע"מ רח' המרד 27 ת"א.
6. עורך התכנית: נתנאל בן יצחק אדריכל רח' האמוראים 9 ת"א טל' 03-6411178
7. מטרת התכנית:
 - א. שינוי מגרש לתעשייה בעל זכות בניה של 160% בארבע קומות מעל קומת מרתף חניה - למגרש תעשייה מיוחד בעל זכות בניה של 180% בחמש קומות מעל שני מרתפי חניה.
 - ב. לקבוע הוראות בניה לתחום התכנית לרבות בניה מרתפים עד גבול המגרש שישמשו כשטחי שרוח עבור חניה ומתקנים טכניים.

תשריט בינוי

תשריט הבינוי המצורף לתכנית, הוא חלק בלתי נפרד מתכנית זו. קוי בנין מרווחים וגובה מחייבים. שינויים לא מהותיים בפרטי עיצוב הבנין יאשרו ע"י הועדה המקומית.

9. א. שטחי הבניה, גובה הבנין, יהיו לפי המפורט בלוח זכויות הבניה. קוי הבניה כמסומן בתשריט ובתקנון.

10. לוח זכויות הבנייה:

ש ט ח ש ר ו ת			שטח עיקרי			
יעוד	באחוזים	שטח (מ"ר)	יעוד	באחוזים	שטח (מ"ר)	מפלס
חניה מקורה אחסנה		1893				מרתף עליון
מדרגות ומתקנים טכניים		1893				מרתף תחתון
מדרגות: מרחב מוגן	10	68.2	תעשייה	36	682	קומת קרקע
מדרגות מרחב מוגן	10	68.8	תעשייה	36	682	קומה א'
מדרגות: מרחב מוגן	10	68.8	תעשייה	36	682	קומה ב'
מדרגות: מרחב מוגן	10	68.2	תעשייה	36	682	קומה ג'
מדרגות: מרחב מוגן	10	68.2	תעשייה	36	682	קומה ד'
				180	3410	סה"כ

11. א. סידורי החניה יהיה כמסומן בתשריט הבינוי.

ב. החניה תקבע ע"פ חקן של תעשיות עתירות ידע, דהיינו 1:40

12. שימושים

השימושים בבנין יהיו תעשייה כפוף למגבלות סעיף 13 בתקנון זה.

13. דרישות המשרד לאיכות הסביבה

תכליות שאינן מותרות:

א. לא חותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים:
 חנות כח, תעשייה כימית תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה.
 תעשייה דשנית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של
 חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למחכות וצפוי מחכות, משטוח
 ומפעלי לטיפול בפסולת, ייצור חומרי בנין.

לא יותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים הבאים:

- שימוש בפחם או במזוח כבד מעל 3,000 טון בשנה.
- צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.
- סילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

ג. לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך הייצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים אלא אם כן הוקם מתקן כזה בחוץ המפעל.

ד. לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא אם כן קיים במבנה פיו בנפת מתאים להעברת ארובות.

ה. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשמוש בקרקע ייעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללים:

החוק למניעת מפגעים.

תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ו 1891.

תנאים למתן היתר בנייה

לא יוצאו היתרי בניה בתחום תכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

1. כל היתר בניה יכלול פרוט נחונים בשטח המגרש ביחס ל:

א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: שטח ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים מערכות לשפכים ופסולת כולל מחקני הטיפול בה) בחוץ מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בחוץ חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.

ב. חיזור מערכת הנקוז והפרדה ממערכת הביוב.

ג. חאור ומיקום מתקנים מרכזיים של מערכת מיזוג אויר במיגון אקוסטי במידת הצורך.

ד. דרכי טפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

ה. סלוק פסולת מוצקה לסוגיה טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.

ו. היתר הבניה יכלול את המידע המפורט לעיל יועבר לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בני ברק.

2. כל היחר בניה יכלול כתרונות פיתוח השטח. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי וביצוע הוראות איכות הסביבה יהיו הנאים להוצאת תעודת גמר למבנה.
3. גמר הזיטוח הבניין יהיה מחומרים עמידים ובגוונים אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר.
4. היחר הבניה יכלול תכנית לשילוט מרכזי ושילוט הכוונה לבנין שתאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית בני ברק.

1. ביצוע התכנית

תחילת ביצוע החשב יציקת יסודות והשלמת מרחף תחתון חוך 3.5 שנים.

1. עבודות פיתוח

עבודות הפיתוח סביבתי בתחום התכנית יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ויכללו את המדרכה והכיכר מול הכניסה לבנין.

1. היטל השבחה

הועדה המקומית הגבה היטל השבחה כחוק.



חתימת יזם התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת המחכנן

חתימת הועדה

05/04/95

כתנאל בן יצחק אדריכל
רח'הצופרים 26 סל 173-11173

בב/בת 4-67
הועברה לועדה

החזית לים יעור לקב"ש
החזית הים' 29/93 על הועדה
החזית לחכנן ובניה בני ברק

30/8/93

בב/בת 4-67
הועברה לועדה

החזית לים יעור ס"ס
החזית הים' 7/95 על הועדה
החזית לחכנן ובניה בני ברק

30/8/95

