

4444

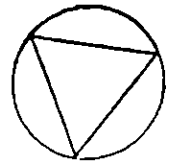
תכנית מוקדמת מס' 4

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מס' 580 / א'

שינוי לתכנית מתאר 105 א' ב' ושינוי לתכנית

מס' 149 שטרם אושרה.



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מחאר מס' 580 / א' שינוי לתכנית מתאר 105 א' לתכנית מס' 149 שטרם אושרה.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 הבנין בלבד ולא את צורת המבנים המוצעים.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה. הגבול הצפוני הוא רח' הירקון.
4. שטח התכנית : 1.323 דונם.
5. גושים וחלקות : גוש מס' 6196, מגרש 10, (חלק מחלקה 205).
6. היוזם : ועדה מקומית לתכנון ובניה בני ברק ומר משה גיברג.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית : ב. איזנברג, ב. שרמן אדריכלות.
9. יחס לתכניות קודמות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 105 א' ב' ולתכנית 149 שטרם אושרה. אם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, תיחנה הוראות תכנית זו עדיפות.
10. מטרת התכנית : הקמת מבנה לתעשייה עתירת ידע, בו 5 קומות עם קומה 6 חלקית, ו- 2 קומות מרתפי חניה.
11. תכניות : אזור תעשיות עתירות ידע, מסחר בקומת הקרקע בלבד. תוהר הקמת מזנון/מסעדה כמשתמשים בבנין.

אזור: אזור תעשייה עתירת ידע  
צבע וסימון בתשריט: סגול עם פסים אנכסוניים אפורים

שטח בדונם: 1.323 דונם  
אחוזי בניה: 180 % ב-5 קומות. קומה 6 חלקית  
(בהכלל קומת הקרקע התאפשר בנייה של גלריה במסגרת אחוזי הבניה. עד 40% משטח הקומה ובכפוף לאמור בסעיף 15 להלן).

קווי בניה: קדמי - 6 מ'

אחורי - 7 מ' בקומת הקרקע  
5 מ' בקומות עליונות

צדדי - 7 מ' בקומת קרקע  
5 מ' בקומות עליונות מצד מזרח  
ע"פי תשריט - בקומות עליונות מצד מערב

מס' קומות: 5 קומות. (5 קומות + קומה 6 חלקית בנסיגה של 2 מ' מהו בנין קדמי). ראה תשריט.

גובה המירבי המותר יהיה 23 מ' מגובה פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה למגרש ועד הגובה הסופי של מעקה הגג העליון לרבות מתקנים או מסתורים למיניהם. כמעט ארובות עשן. באשור מהנדס הועדה.

דרישות מיוחדות והערות: לפי סעיף הוראות בניה מס' 13.

13. הוראות בניה:

א. עיצוב חזיתות - כל החזיתות המבנה תהיינה בגוונים בהירים. חומרי הגימור טיח חלק ומיושר ואחד מחומרי הגימור העמידים הבאים: אריחי קרמיקה. פסיפס קרמי. אבן נסורה או שווה ערך.

ב. חניה - תמוקם במרתפי חניה. או חניה עיכית. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן חניה שבתקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983.

ג. חניה במרתפים תותר במסגרת גבולות המגרש עם נסיגה בחזית לקו הרחוב.

ד. מתקן לאיסוף אשפה - ימוקם במקום שיקבע ע"י הרשות המקומית.

14. היתרי בניה: היתר הבניה יוצא ע"פי עקרונות תכנית מפורטת זו. ותאושר ע"י הועדה המקומית. לא יוצא היתר בניה לתכנית זו לפני הריסת המבנים הקיימים. אי רישום המגרש הנ"ל כיהודה נפרדת לא יעכב מתן היתר בניה.

כא יוצאו היתרי בניה ו/או תעודות גמר לפי לענין בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:  
א- כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:

- יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובככל זה: שטח ייצור, מתקנים נלווים (כרבות מערכות אנרגיה ומים מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך הצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.
- טיהור מערכת הנכוז והפרדתה ממערכת הביוב.
- דרכי טפול בשפכים תעשייתיים כרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.
- סלוק פסולת תעשייתית, טפול וסלוק הומרים מסוכנים.
- פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אויר ורעש.
- הועדה המקומית, תהיה רשאית לאחר בדיקת ההיתר בתאום עם היהודה לאיכות הסביבה לככוד הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

15. אופן הישוב שטחים:

שטח עקרי		שטח שרות	
מפכס	שטח במ"ר	%	יעוד
מרתף א'	1 200		חניה
מרתף ב'	1 200		חניה
קומת קרקע גדריה	461	35 %	מסחר אהסנה
קומה א'	400	30 %	תעשיה עתירת ידע
קומה ב'	400	30 %	תעשיה עתירת ידע
קומה ג'	400	30 %	תעשיה עתירת ידע
קומה ד'	400	30 %	תעשיה עתירת ידע
קומה ה'	320	25 %	תעשיה עתירת ידע
סה"כ בזכויות בניה	2 381	180 %	15 %

16. חניה - החניה תקבע ע"פ תקן של תעשיית עתירות ידע, דהינו 1/40

