

5

מרחב תכנון - בנייה - בקו כהה
 תכנית מתאר מספר 522 - ב.
 שינוי לתכנית מתאר מספר M105 - 2105.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 1522 - שינוי לתכנית מתאר מספר M105 - 2105.
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כהה בתשריש המצורף אליה (להלן "התשריש") המשתרע בין הרחובות בירנבאום במזרח הרב עוזיאל בצפון, רחוב הרב עמרם גאון בדרום ורחוב הכרמל במערב. והכוללת חלקה 280 בגוש 6137. התשריש, התקנות ונספח עיצוב ארכיטקטוני. מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כהה.
4. שטח התכנית : 11.961 ד"מ.
5. בעלי הקרקע : הליגה למניעת מחלות ריאה רח' חובבי ציון 16 ת"א.
6. היוזם : ועדה מקומית לתכנון ובניה בני ברק.
7. המתכנן : שפר אבינעם אדריכל ובונה ערים רח' פרץ חיות 29 ת"א. מלפנין : 0949867 - מיקוד 602262.
8. מטרת התכנית :
 - א. תכנון מחדש של השטח המיושר לבית חולים.
 - ב. קביעת שטח לתכנון בית אבות, על פי הטבלה שבנספח.
 - ג. להפקיע שטח עבור העיריה למבנה ציבור על פי הטבלה שבנספח.
 - ד. קביעת זכויות בניה ועיצוב ארכיטקטוני בשטח לתכנון בית אבות (מגרש 2100).
 - ה. קביעת זכויות בניה בשטח למבנה ציבורי (מגרש 2101).
 - ו. קביעת שטח פרטי פתוח בתחום בית האבות (מגרש 2100).
9. תקנות הבניה :
 - א. בשטח המסומן בתשריש לבית אבות תותר הקמת בית אבות בגובה המש קומות מעל קומת כניסה + שתי קומות נמוך מתחתיה.
 - ב. כולל שטחים שהוזו הבניה ושימושם יהיו לפי הפרוט הבא:

שטח	שטח		שטח		שטח		שטח	שטח
	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח		
13%	1410	---	מרתף לחניון	---	מרתף לחניון	---	מבנה, שדרות בריאות, מרכז תרבות וטיפול יום.	מרתף עמירן - כניסה הישנה
40%	3135	920	שדרות מחנכים, שדרות כניסה בית אבות	1495	מרכז תרבות וטיפול יום משק, בית אבות	720	ליור מוגן	קומת כניסה - (כניסה משנית)
40%	3135	1000	בית אבות	1135	בית אבות ומרכז יום	1000	ציור מוגן	קומת האשכנזי

תכנית מתאר מס' 522 ב
דף מספר 3 מתוך 3 דפים

תקנות הבניה

לאזור מבני ציבור: א. בשטח המסומן למבני ציבור תוהר הקמת מבני תינוך ציבורי
בשטח רצפות שלא יעלה על % 40 לקומה + 4 קומות הכוללות
קומת כניסה + 3 קומות. כה"כ % 150.
ב. קווי הבנין יהיו:
לחזיתות : בהתאם לתשריט.
לצדדים : 4.00 מ'.

12. רישום השטחים
הציבוריים

: השטח המופקד למבני ציבור ולדרכים ירשמו ע"ש עיריית בני ברק.

13. יחס התכנית
לתכנית הראשית

: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות המתאר 105 ו 1105
מלבד אלה ששוננו בתכנית זו. במידה ויהיה ניגוד בין
ההוראות בתכניות המתאר לבין הוראות תכנית זו תכרענה
הוראות תכנית זו.

14
מנכ"ס
ת"ת
15-2 זמן ביצוע

: התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

א. שפר אדריכל
תל אביב
תל אביב טל. 03-296663
רשיון מס' 11050

התימת המתכנן

הליגה לבניעת כחלות ריאה
הל"אביב
תל אביב צ"ח 16 290549-285147

התימת בעל הקרקע

522 192

23.11.92

6.2
24.1.93

התימת הרוזם

תכנית מס' 522 ב. הועברה לוועדה
המחוזית לשם אישור
בישיבה מס' 7/92 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך 15/7/92
ישב ראש הועדה

תכנית מס' 522 ב. הועברה לוועדה
המחוזית לשם אישור
בישיבה מס' 7/92 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך 15/7/92
ישב ראש הועדה

יוסף יהודה כהן
מהנדס העיר
בני ברק

קומה	שטח מוגן		שטח		שטח		%
	שטח	מגפ"ב	שטח	מגפ"ג	שטח	מגפ"כ	
קומה שניה	דיוור מוגן	1000	בית מבות	1135	בית מבות	1000	40%
קומה שלישית	דיוור מוגן	1000	מגפ"כ תרשימים	1135	בית מבות	1000	40%
קומה רביעית	דיוור מוגן	1000	מגפ"כ סיעודי	1135	בית מבות	1000	40%
קומה חמישית	ח' אנרגיה / מכונות וכו'	---	מגפ"כ תרשימים / סיעודי	725	דיוור מוגן	1000	22%
סה"כ		4130		4760		5920	210%

הערה : השטחים המפורטים בטבלה הם שטחי ברוטו וכוללים : מעברים, חדרי אוכל, חדרי טיפולים, מרפאות, חדרי רופאים וצוות רפואי.

- ג. שטחי המרתפים לא יכללו באחוזי הבניה.
- ד. גובה קומת המרתף תהיה עד 2.5 מ' נטו למעט הכניסה למרתף שתהיה עד 3.5 מ' נטו לצורך פריקה ושפינה.
- ה. שטחים המשמשים לצרכי הבית המשותף כגון: חדרי הסקה, חדרי מיזוג אוויר, חדרי חשמל, מדרגות מילוש ומקלטים כגון כן מתקנים מכניים על הגג כגון : חדרי מכונות מעלית, חדרי מיזוג אוויר, מאגרי מים לא יכללו בשטחים המפורטים בטבלה ולא יהושבו באחוזי הבניה.

ו. קווי הבנין יהיו :

להזיחות

: בהתאם לתשריט.

לצדדים

: 6.00 מ' לקומות : בניסה+א,ב,ג.

: 8.00 מ' לקומה : ד.

: 10.00 מ' לקומה : ה.

קווי הבנין במרתפים יהיו להזיחות ולצדדים 0.00 מ'.

- ז. העברת שימוש מקומה לקומה ומגפ"כ למגפ"כ לא שינוי קווי בנין, השטח הכולל והגובה הכללי, לא יהיו כפופים להתכונות.
- ח. היתר הבניה יוגש רק לאחר קבלת אישור משרד הבניה והמשרד העבודות וההנדסה.
- ט. סה"כ מספר חדרי המגורים לא יעלה על 408 חדרים בהתאם הבאה:
 - דיוור מוגן - עד 100 חדרי מגורים.
 - בית מבות - עד 200 חדרי מגורים.
 - סיעודי - עד 108 חדרי מגורים.
- י. כל שינוי ביחס להתפלגות בשימוש חדרי המגורים בבנין י.פ. יהיה טעון אישור הנדסה המקומית.

10. תקנות הבניה לשטח הפרטי

הפתוח:

- א. בשטח הפרטי הפתוח לא תוגד כל בניה למינף בניה לרבות חניה מתחת לש.פ.פ.
- ב. השטח יוגן וישמש לשוכני בית הנוחה.