

2850

105

הועדה המקומית לבנין ותכנון עיר

בני - ברק

מרחב תכנון מקומי בני - ברק

2105/2 - 503

2. ת. ת. 9

אזור מלאכה
מערב תל אביב

חכנית מתאר [תכנון העיר בני-ברק מס' 105 ב'
(חקון לתכנית מתאר מס' 105 א' לשנת 1977)

- מחוז : תל-אביב
- נפה : תל-אביב
- עיר : בני-ברק
- שטח החכנית : 7,088 דונם
- יזום החכנית : הועדה המקומית לבנין ותכנון עיר בני-ברק
- המתכנן : מהנדס העיר
- מטרה החכנית : לשנות את תקנות חכנית המתאר 105 א' שאושרה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1707 מיום 11.3.71
- מס השבחה : הועדה המקומית חתיה רשאיית לגבות מס השבחה.

בצוע החכנית : החכנית תבוצע מיד עם פרסומה.
ואלה תקוני חכנית המתאר 105 א', השנויים והתוספות:

1. שם וחלות
החכנית הזאת תיקרא "חכנית מתאר חכנית מס' 105-ב'" ותחול על כל שטח תכנון העיר של בני-ברק, כפי שזומן בחשריט המצורף אליה. חכנית 105-א' תיקרא להלן "החכנית המקורית".

2. יחס לחוקי עזר ולחקנות
סעיף 4 בחכנית המקורית פבוטל

3. פירושים
סעיף 6 לחכנית המקורית יחוקן כדלקמן:
אחרי הגדרת "סוכה" בעמוד 6 יבוא:
"החוק" - חוק התכנון והבניה, חשכ"ה - 1965, על חקוניו.
"חניה" - חניה במפרץ חניה, בחצר או בבנין, בהתאם להוראות חכנית זו.

"סככה" - מבנה של קונסטרוקציה עץ או מתכת או בטון מכוסה בגב אטרנים או פיברגלס ללא קירות.
"מרתף" - קומת בנין שהמפלס העליון של תקרתה גבוה לא יותר ממטר אחד מפני הקרקע הסמוכים. הזכות למרתף תשמר לבעלי הזכויות בגוף הבנין כלבד, ותחשם על כך הערת אזהרה בספרי רשום המקרקעי

4. סעיף 37 לחכנית המקורית יבוטל ובמקומו יבוא:

37. שטח בניה מקסימלי
לא ייבנה כל בית בכל אחד מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אוחו אחוז בניה מכסימלי המהוות שטח הבנין כולל מרפסות, הרשום בטור החמישי של הלוח עבור כל קומה בבית, בחנאי כי:

שטח הנספחים: עליונות לגג אשר יורשו כאלה-אינו נכלל מטרה הבית הראשי.

(ב) שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית, תיכלל מחצית שטחן בשטח הבנין; שטח חדר המדרגות פנימי כלול בשטח הבנין.

הנהלת תכנון
תל-אביב
ה"ח לתכנון

פרק ה' סעיפים 46-55 לתכנית המקורית יבוטלו ובמקומם יבוא:

7.

קומת עמודים מפולשת

- 46(א) בכל אזורי המגורים פרט לאזור מגורים א' תהיה הבניה ע"ג קומת עמודים מפולשת. בקומה זאת תאסר כל בניה פרט לחדר מדרגות, חדר אשפה, חדר הסקה, מבנה למיכלי גז. בניה למגורים ולמסרות אחרות תותר רק לפני האסור בסעיפים 47 עד 51 בהקנות אלו, ובלוח החלוקה לאזורים ולא תחרוג מהקף הבניין.
- (ב) המקלט יהיה תה קרקעי אלא אם ושות מקלטים הג"א תרשה הקמתו מעל הקרקע.
- (ג) גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה בשום חתך על 2.20 מ' בין מפלס הקרקע ותחתית התקרה. קורות התקרה לא תבלוטנה כלפי מטה.
- (ד) מספר הקומות על קומת עמודים מפולשת יהיה בהתאם למפורט בלוח האזורים.

8. קריטריונים 47. לבניה דירה

- בחמאשר הקמת הדירה בחלקה האחורי של הקומה, בתנאי כ"י
- (א) יוזם הבקשה הוא נכה גפיים חתונות המסוגל לנוע רק בעזרת כסא גלגלים;
- (ב) הנכה ימציא מסמך על נכותו כולל המלצת משרד הבטחון ו/או משרד הבריאות;
- (ג) רישום הדירה בספרי האחוזה ייעשה אך ורק על שם הנכה, עם ציון שהעברת הדירה האושר רק לנכה אחר בזכויות שוות.
- (ד) קומת העמודים הישאר בגבול 2.2 מ' גובה בלבד, ועקב השפוע במגרש מתאפשרת בניית הדירה בגובה 2.50 - 2.80 מ'.
- (ה) יתרת השטח הפנוי בקומת העמודים יהיה לפחות 50% משטח הקומה כל מחקני העזר שבקומת הקרקע של הבית כולו, כגון חדר מדרגות, מחסנים, חדר גז, אשפה, שרות, וכו';
- (ו) עומק השטח הפתוח בחזית הבניין לא פחות מ-4 מ' פנימה מקו הבניין המקורי.
- (ז) גודל הדירה לא יעלה על 110 מ"ר ברוטו;
- (ח) מקלט הבית יהיה במקרה זה מתחת לקומה בה תהיה דירת הנכה.

קומת מפולשת (קרקע)

9. פתחים כלפי שטח העמודים 48

- בקומת העמודים לא יותרו כל דלתות וחלונות או ארונות אויר בולטים כלפי שטח העמודים (פרט לאשנבים שגובהם אינו עולה על 80 ס"מ) ופרט לפתח הכניסה לחדר המדרגות ופרט לאמור בסעיפים 47 ו-49. כמו כן אסורה תהיה התקנת כל מעקות או מרפסות בחוף השטח הפתוח של קומת העמודים.

10. קולונדה 49

- בכל מקום שתותר בניה חנות או חנויות ובכל בניה באזור חזית מסחרית ואזור מסחר ועסקים תיבנה קולונדה בת רוחב של לא פחות מ - 3.0 מ' ותרוצף כמו מדרכה ותהיה במפלס אחד אתה.

11. השלמה לבנינים קיימים 50

- הועדה המקומית דשאית להרשות תוספת בניה לבנין קיים, כעל קומה אחת באזורי מגורים ב, ג, ג, 1, הבנוי ללא קומת עמודים מפולשת, תוספת של קומה אחת בלבד, על פי הסותר בקומה לפי תכנית זאת.

משרד הפנים
סיוהל סחוו תל-אביב
פרשכה המחוזית לתכנון

51. היתר לבנין בית חדש במקום שיש בית המיועד להריסה יכלול את ההריסה ולא יוחל בבניית הבנין החדש בטרם יהרס הבנין הקיים בשלמותו.

.12

52. יש להשאיר בגג שטוח בבית משותף שטח של 25% בבעלות משותפת של כל הדיירים שה גישה אליו תהיה ישירות מחדר המדרגות הכללי.

.13

53. מותרת יציאה ובניה על הגג בבנינים בעלי גג שטוח בחנאים כדלקמן:

14. הוראות בקשר לעליה לגג

(א) הבקשה מתיחסת לשטח הגג שמעל דירת המבקש בלבד, והוא בעל הזכות הבלעדית לגבי שטח זה, או קהילה כל המצויה.

(ב) העליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבית.

(ג) השטח הסגור בקירות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 9 מ"ר.

(ד) השטח הבנוי על הגג יהיה צמוד כחטיבה אחת לשטח חדר המדרגות הכללי ובמרחק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ממעקה הגג.

(ה) הוכנית פתוח הגג תכלול מיקום כל עליוח הגג, דודי שמש, מיכלי מים, מעקות, תאורה, רצוף וכבוי.

(ו) המעקה המקיף את הגג יהיה כאמור בסעיף ו' לתקנות התוכנית והבניה, היחיד, הנאיו ואגרות הש"ל 1970, שליש מגובהו מברזל דקורטיבי.

54. כל בניה תאושר ע"י הועדה המקומית רק אם ימולאו תנאי החניה כדלקמן, והתוכנית תאושר ע"י מהנדס התנועה של העירייה, בהתאם לקריטריונים של משרד התחבורה.

15. חניה

(א) באזורי מגורים א', (1-3 משפחות לחלקה) - חניה אחת לכל דירה.

(ב) באזורי מגורים ב', ב'1, ג', ג'1, ומסחרי, חניה אחת לכל דירה שתכיל 3/2 חדרים או יותר ושטחה ברוטו יהיה מעל ל- 87 מ"ר.

(ג) באזורי הנ"ל חניה אחת לכל 1/2 דירות, כאשר הדירות לא חכלנה יותר מ- 3 חדרים או שטחן יהיה קטן מ- 87 מ"ר.

(ד) באזור מסחרי - חניה אחת לכל 50 מ"ר חנות או משרד.

(ה) באזורי מלאכה ותעשייה - חניה אחת לכל 150 - 50 מ"ר שטח בנוי, לפי אופי התעשייה.

(ו) בבתי תעשייה כאשר אין מקום לחניה בתוך המגרש, ייבנה מרתף חניה שיירשם ע"ש עיריית בני-ברק בספרי האחוזה או חירשם הערת אזהרה ששטח החניה במרתף ישאר תמיד רכוש משהו לכל בעלי העסקים בבנין, ואשר ישמש אך ורק לחניה הרכב של בתי התעשייה.

(ז) לכל בית תעשייה, בית חרושת ובית מלאכה יוקצה שטח מתאים לפריקה ולטעינה לפי אשור מהנדס התנועה העירוני או משרד התחבורה.

(ח) לגבי יתר האזוריים ו/או שימושים יקבע התקן של משרד התחבורה, כל עוד לא פורסם תקן רשמי ע"י שר הפנים ו/או שר התחבורה.

(ט) הועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון לחניה בשני מגרשים או

משרד הפנים
סיוהל סחוו חל-אביב
הנשכה המחוייח לתכנון

יותר, במשוחף, וכן יירשם שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, הריסת גדרות וכו', באותם המקומות הנראים כרצויים לועדה המקומית.

55. ברשימת התכליות תחוספנה התכליות הכאוח (סעיף 59 בתכנית המקורית):

רשימת התכליות

(א) אזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1
בתי אבוח במקום מושב זקנים, ובתנאי שגודל המגרש ואחוזי הבניה יקבעו בתכנית מפורטת, כחוק.

(ב) אזורי מלאכה, תעשייה קלה ותעשייה אולפני שמחות.

(ג) אזורי אחסנה ממגורות.

56. סעיף 67 בתכנית המקורית יבוטל. (ראח סעיף 37)

בסעיף 78 במקום המלים "העודת החזקה" תבוא "העודת גמר".
לוח החלוקה לאזורים בתכנית המקורית יבוטל, ובמקומו יבוא לוח האזורים החדש כדלקמן:

17. מרסנות

18. העודת-גמר

19. לוח החלוקה

לאזורים

מסודר הפניה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ח-א-א
 תחפן מקומי
 חאכ
 מס' 105/2-5
 338
 126-1/28.1.80
 כהנא
 יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לכנין וכנין ערים, בני-ברק
 תכנית מס' 2105 הועברה לועדה המחוזית
 לשם אשר חלקה 16/26 שז
 הועדה המקומית לכנין וכנין ערים, בני-ברק

תאריך 23.7.76
 יושב ראש הועדה
 א. שולמית

ישב ראש הועדה
 (Signature)

הועדה המקומית לכנין וכנין ערים, בני-ברק
 תכנית מס' 2105 הועברה לועדה המחוזית
 לשם אשר חלקה 5/79 שז
 הועדה המקומית לכנין וכנין ערים, בני-ברק
 תאריך 23.10.79

ישב ראש הועדה
 א. שולמית
 יושב ראש הועדה
 (Signature)

לוח החלוקה לאזוריים

(1) האזור	(2) הצבע בחסר	(3) שטח מינימלי של מגרש חדש (מ"ר)	(4) רוחב מינימלי של חזית המגרש (מטר)	(5) % בניה כולל קומה	(6) שטח בניה סקסימלי לכל קומה במגרש (מ"ר)	(7) מספר דירות למגרש מינימלי או לדונם	(8) יחידת קרקע סינימלית לכל דירה (מ"ר)	(9) גובה בנין מכסימם			(10) מרחקים מינימליים (מ')	
								להזית	צדדי	אחורי		
מגורים א	כתום	750	20	30	225	2 למגרש סינימלי	375	2 קומות	כפי	4.0	7.0	בניה של קומה עמודים מפולשת סגורה אשר מיוחדת.
מגורים ב-1	כחול סוהם ומקווין כחול כהה	600	18	40	240	8 לדונם	125	2 קומות על גבי ק.פ.מ.	בהכניה מפורטת	3.5	6.0	ל.פ.מ. כוכב עמודים מזוימת.
מגורים ב'	כחול	600	18	35	210	12 לדונם	85	3 קומות על גבי ק.פ.מ.		3.5	6.0	בכל האזוריים במגרש סגודלו עד כפולה סגור מינימלי יבנה בנין אחד שטח ומספר דירות הכתאים לגודל המגרש.
מגורים ג'	צהוב	500	18	46	230	18 לדונם	55	3 יחידות ע"ג ק.פ.מ.		3.0	5.0	מגרש הגדול מכפולה של מגרש מינימלי יחולק מכפולת.
מגורים ג-1 (רק בבנינים קיימים)	צהוב סוהם כתום			46 (+) 23 בקומה קרקע חלקית	230 (+) 115 בקומה קרקע חלקית	20 לדונם	50	3 קומות על גבי ק.קרקע הבנויה חלקית		3.0	5.0	
מגרש מיוחד	צהוב עם קווקו ומותחם אדום	500	16	30				4 קומות שנקבע	כפי	4.0	5.0	כפי ספר: קו בנין אחורי 10.0 מ' לפחות
מגרש לבנין צבורי	חום כמסגרה חומה	500	16	30				4 קומות מפורטת	בהכניה מפורטת	4.0	5.0	שטח מחרי לא יעלה על 15% שטח המגרש. גודל מצדדי של חנות 30 מ"ר ועוסקה לא יקטן מ- 7 מ'.
חזית מסחרית	קו סגול לאורך חזית המגרש							גובה החנויות לפי תקנות ההכנון והבניה (בקשה להיתר)			5.0	סקלס וחניה תה - קרקעית לפי הצורך.
אזור מסחרי ועסקים	אפור סוהם כמסגרה סגולה	500	18	46 + 15 בקומה קרקע חלקית	230 + 75	18 לדונם	55	4 קומות כפי	כפי	4.0	5.0	שטח הבניה (חכמית כוללת) בקומה הקרקע עבור מסחר ועסקים כלבד יוגדל עד לשעור 35% מגודל המגרש, וזאת בתנאי שיוקם חניון חתום-קרקעי עבור חניה לפי סעיף 54 להכניה. גודל מצדדי של חנות 30 מ"ר ועוסקה לא יקטן מ- 7 מ'. לא תיבנינה דירות בקומה קרקע.
מלאכה ותעשיות קלות	סגול סוהם כמסגרה סגולה	500	18	4-4 קומות 40% במ"כ 160% או 50% ב-2 קומות מה"כ 100%	200			14 מ' - בהכניה 4 קומ' - מפורטת 9 מ' - 2 קומ'	בהכניה מפורטת	3.0	5.0	
תעשייה ואחסנה	סגול סוהם כמסגרה סגולה	1,000	20	4-4 קומות מה"כ 160% או 50% ב-2 קומות מה"כ 100%	400			14 מ' - 4 קומ' - 9 מ' - 2 קומות	בהכניה מפורטת	3.0	5.0	לא יוצא היתר בניה אלא במקום בו קיימת חתימה הנדסית(כביש סלול ברוחב 10 מ' לפחות, ביוב, מים, וכד') והיתר יחונה בבניה קטע אבן שטח, סדירה ונדר.
חזית ארביטסקונית	קו אדום לאורך חזית המגרש							לפי אישור הועדה בהסכמת הועדה המחוזית	לפי אישור מיוחד			
מסורה הרכבה	לבן עם קווקו אפור סוהם											
חקלאי	לבן ומים ירוקים אלכסוניים	5,000	25	150 מ"ר למגורים 10% למטרות חקלאיות בלבד				2 קומות		5.0	10.0	יחידה דיור אחת לשפחה אחת.
חקלאי למחצה	כתום ופסים ירוקים אלכסוניים	2,000	25	10% או 150 מ"ר				2 קומות		4.0	10.0	

משרד הפנים
המנהל המחוזי לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו