

26.4.04
6.5.04

מאשרת

מוקדם אס'

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מקומית מס' בב / 692

שינוי לתוכנית מתאר מס' בב/105 א' ו-בב/105 ב'

ושינוי לתוכנית מפורטת מס' בב /141 ב' ו-בב /44 א'

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב - יפו

עיר: בני ברק

תאריך: 28.3.2004

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מקומית מס' בב/692

שינוי לתוכנית מתאר מס' בב/105 א' ו-בב/105 ב'

ושינוי לתוכנית מפורטת מס' בב/141 ב' ו-בב/44 א'

1. **שם התוכנית:**
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' בב/692 שינוי לתוכנית מס' בב/105 א' ו-בב/105 ב' ושינוי לתוכנית מפורטת מס' בב/141 ב' ו-בב/44 א'
2. **מסמכי התכנית:**
מסמך א': תקנון (בן 3 דפי הוראות).
מסמך ב': תשריט בקני"מ 1:250 למצב קיים ומצב מוצע, תרשים סביבה בקני"מ 1:1250 ונספח בינוי.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. **תחולת התכנית:**
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן ה"תשריט").
4. **המקום:**
מחוז – תל אביב
נפה – תל אביב יפו
עיר – בני ברק
גוש - 6190
חלקות – 1109 וחלק מחלקה 1126
כתובת – רח' ישמח משה 34
5. **גבולות התכנית:**
צפון – רח' ישמח משה
מזרח – רח' עזרא
מערב – שביל
דרום – רח' נחמן מברסלב
6. **שטח התוכנית:**
2,103 מ"ר.
7. **יזום התוכנית:**
עיריית בני ברק
שיכון קרית יואל בע"מ.
8. **בעלי הקרקע:**
עיריית בני ברק
שיכון קרית יואל בע"מ
9. **עורך התוכנית:**
אדריכל לאון אושקי מס' רשיון מ/27030
וולפסון 18 ב"ב טל: 03-5702568
10. **מטרות התוכנית:**
1. שינוי יעוד ממגרש מיוחד למגרש מיוחד בשילוב מבנה חינוך ואולם שמחות.
2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
3. קביעת תנאים להיתר בניה.
11. **חוראות התוכנית:**
האזור הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אפורים הוא "אזור מיוחד משולב מבנה חינוך ואולם שמחות" וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. תכליות מותרות: קומת קרקע והחלק המערבי של קומה א' עם

מאוסרת

- כניסה נפרדת מצד רחי ישמח משה – מבנה חינוך. חלק מקומה א' בצד מזרח ובכל קומה ב' – אולם שמחות. זכויות בניה: 110% שטחים עיקריים שהם 2,312 מ"ר, 1,452 מ"ר שטח עיקרי ו-320 מ"ר שטחי שירות כולל מטבח, עבור אולם שמחות. 860 מ"ר שטח עיקרי ו-238 מ"ר שטחי שירות עבור מבנה חינוך.
2. גובה: 4 קומות, גובה קומה - 354 ס"מ, סה"כ גובה המבנה 14.16 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
3. קווי בנין: כמסומן בתשריט.

12. נספח בינוי: נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בניין, מסי קומות וגובה ולגבי שאר הנושאים הינו מנחה בלבד.
13. שטח פרטי פתוח: האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה הוא "שטח פרטי פתוח" וחלות עליו ההוראות הבאות:
- בתחום השפ"פ תותר הקמת גרם מדרגות כניסה למבנה.
 - אחזקת השפ"פ תהיה ע"י מפעילי אולם השמחות ועל פי הנחיות עיריית ב"ב מעת לעת.
14. הוראות בנייה: 1. הוראות תוכנית בב' 105 ב' שלא שונו בתוכנית זו יעמדו בתוקפן.
2. תבוצע הפרדה אקוסטית מלאה בקומה השניה בין שטחי מבנה החינוך לבין אולם השמחות.
15. חישובי אחוזי בניה: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.
16. היתר בניה: 1. היתר הבניה יכלול את התנאים הבאים: טיפול ומיזעור מטרדים למוסד החינוכי הנובעים מפעילות אולם השמחות כגון: מפגעי רעש, איכות אויר, מערכות ביוב ומערכות מינדוף, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
2. תבוצע הפרדת תשתיות מים, ביוב ופסולת בין שתי התכליות.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל חלקי המבנה, שאינם מאושרים עפ"י תכנית זו.
17. טבלת זכויות בניה:

קומה	מצב מוצע		שטח עיקרי	
	שטח שירות	שטח במ"ר	יעוד	%
קרקע	שטח שירות	98	אזור חינוך	37.1
קומה א'	שטח במ"ר	70	אזור חינוך	3.8
	שטח במ"ר	122	אולם שמחות	32.8
קומה ב'	שטח במ"ר	198	אולם שמחות	36.3
קומה ג'	שטח במ"ר	70	_____	_____
סה"כ	שטח במ"ר	558	_____	110
	שטח במ"ר		_____	2,312

18. תנאי למתן היתר: 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לשימושים המבוקשים.

2. תנאי להיתר בניה יהיה פתיחת החניון התת קרקעי בפועל ושימוש בו, לרבות חודעה לציבור בדבר פתיחת החניון בנוסח שיקבע ע"י היועץ המשפטי לועדה המקומית.

19. תקן חניה :

1. החניה לפי נספח חניה של ת.ב.ע. 635 במגרש 6. *א*
2. החניה תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף במועד מתן היתר הבניה, ולא פחות ממקומות החניה בנספח התנועה והחניה.
3. מרתפי החניות במגרשים 7,9 שנבנו (עד בנית חניות במגרש 6) ישמשו ומנת לבאי אולם השמחות.

20. ביצוע התוכנית : תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

21. יחס לתוכניות אחרות : במידה וקיימת סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית זו- להוראות תוכנית המתאר בב/105 א' ו-בב/105 ב' ותוכנית מפורטת בב/44 א', יחולו הוראות תוכנית זו.

משרד המים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 692/00
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.2.04 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית

17.5.04 p.c

לאון אושקין
אדריכל
ח' הגולשים 15
טל: 022588

עורך התוכנית

שמעון קלימניץ
מ"מ
948-4251

בעל חקיקה

שמעון קלימניץ
מ"מ
948-4251

היוזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף
לתכנית מס' בב/ 692
בישיבה מס' 36/2000 ביום 3.4.2000
מחלקת הועדה יו"ר הועדה

26.4.04

שמעון קלימניץ

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 2.2.04