

6.5.2004

מוקדמת מס' 5

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מס' בב/ 684 / א'

שינוי לתוכנית מתאר מס' בב/ 684

מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב - 19
עיר: בני ברק

מאושרת

תאריך: 18.6.2003
לסתן חוק

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' ב/ב/ 684 / א'
שינוי לתוכנית מתאר מס' ב/ב/ 684.

2. מטמכי התוכנית:

מטמך א': 9 דפי הודאות להלן "הודאות התוכנית".
מטמך ב': גיליון הכולל מצב קיים ומצב מוצע בקנימ 1:500.
מטמך ג': נספח בינוי.
מטמך ד': נספח תנועה.
כל המטמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

3. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את החלקות הבאות:
גוש: 6190.
חלקות: 1035 - רח' רדזימן 8, 1045 - רח' רחובסקי 12.
חלקי חלקה: 1054.

4. גבולות התוכנית:

מצפון - רח' הרב רחובסקי שמאל וחלקה 1034.
מדרום - חלקות 1036, 1046.
ממזרח - רח' כהנמן.
ממערב - חלקה 1033.

5. שטח התוכנית:

2,533 מ"ר.

6. יחסי התוכנית:

- ועדה מקומית לתכנון ובנייה בני ברק
- אדלר ישראל ובנו חברה לבניין בע"מ
רח' הרב קוק 10 בני ברק
טל': 03-6181640, פקס: 03-5709420

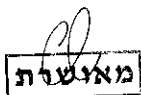
7. בעלי הקרקע:

עיריית בני ברק

אדלר ישראל ובנו חברה לבניין בע"מ
רח' הרב קוק 10 בני ברק
טל': 03-6181640, פקס: 03-5709420

8. עורך התוכנית:

בר - לוי אדריכלים ומתכנני ערים
ערן בר, בת שבע כהן
רח' אליעזר וינשל 6 רמת גן
טל': 03-5752699, פקס: 03-7511926



9. מסורות התוכנית:

9.1. שניר להודאות תוכנית בב/ 684 שפורסמה למתן חוקף בילקוט פרטומיט מס' 5082 מיום 9.6.2002.

9.2. במגזר 2003 (חלקה 1045):

9.2.1. הוספת 2 קומות מלאות וקומה חלקית אחת לבנין בן 3 קומות מעל הקרקע. סה"כ 4 קומות מלאות וקומה חמישית חלקית מעל קומת קרקע ציבורית.

9.2.2. הוספת של מ"ר 840 שסחי בנייה עיקריים ל- 806 מ"ר המותרים. סה"כ 1646 מ"ר שסח עיקרי.

9.2.3. הוספת 6 יחיד ועוד 2 דירות גג ל- 6 יחיד המותרות, סה"כ 12 יחיד ועוד 2 דירות גג.

9.3. במגזר 2004 (חלקה 1035):

הוספת של מ"ר 100 שסחי בנייה עיקריים למגורים בנוסף ל- 2200 מ"ר המאושרים. סה"כ 2300 מ"ר.

הוספת של 25% שסחי שירות, משטח המגרש, למגורים ולמסחר במקומות הבאים:
למסחר ולמגורים - בקומת הכניסה מרחוב כהנמן.
למגורים - בקומת הכניסה מרחוב רדזימן.

10. הוראות בנייה:

10.1. מגורים מיוחד (מגזר 2003):

10.1.1. השטח המסומן בתשריט בצבע הכלת תחום כחול ועם אלכסונים בכחול, הוא אזור מגורים מיוחד ויתרו בו השימושים הבאים:

במפלס הכניסה הקובעת לבנין - שימושים ציבוריים, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גג, חדר עגלות ומחסנים.

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין - מגורים.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין - חנייה, מתקנים הודיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדר מדרגות.

כמו כן תותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין אחסנה לדיירי הבנין בתנאי ביצוע מקומות חנייה עפ"י התקן, כאמור בסעיף 16.

10.1.2. קווי בנין - כמסומן בתשריט.

10.1.3. מס' קומות - 4 קומות מעל קומת כניסה וקומת גג חלקית.

10.1.4. מס' יחיד - 12 יחיד ועוד 2 דירות גג.

מס' יחיד לא יעלה על 12 יחיד ועוד 2 דירות גג, לא תותר חלוקתן של יחיד.

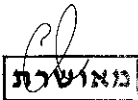
10.1.5. שטחי בנייה כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.1.6. שטח יחיד - שטח יחיד לא יקטן מ- 95 מ"ר שטח עיקרי ושטח דירת גג לא יקטן מ- 85 מ"ר שטח עיקרי.

10.1.7. לבניין יהיו כניסות נפרדות לשטח הציבורי ולמגורים.

10.1.8. קומת גג תבנה בניסגה חלקית, מצפון ומזרעם של 3.0 מ' מינימום.

10.1.9. לא יותרו עליות גג מעל לקומת גג חלקית.




10.2 מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (מגרש 2004):

עפ"י תוכנית מס' בב/ 684,
ובנוסף: בקומת כניסה מרחוב כהנמן: לובי למגורים ושטחים מפולשים.
בקומת כניסה מרחוב רחמימי: לובי למגורים ושטחים מפולשים
שטחי בנייה כמפורט בטעיף 11 (זכויות בנייה מצב מוצע).

10.3 שטח פרטי פתוח:

עפ"י תוכנית מס' בב/ 684


מאושרת

צלב המצוי:

מאשרת

מס' קומות מחמת הכניסה המבטפת לבניין	מס' יחיד	מס' קומות מכל הכניסה המבטפת לבניין	מס' קומות מכל הכניסה המבטפת לבניין	שטח שטחית מקסי (ג)	שטח שטחית מחמת לכניסה המבטפת לבניין	שטח פיקוד הכניסה המבטפת לבניין	שטח (מ"ר)	שם התגורר	סמל בשטחים	ימ"ר
2	12 יחיד + 2 יחידות גג	6	6	מס' קומות לניסה - 180 מ"ר 20% מחמת עיסקי בקומות 80 מ"ר לצב"ר + מחידים בזמן 80 מ"ר מחמתם נכניים גג	1612 מ"ר	1648 מ"ר מחמת 290 מ"ר לצב"ר	703	2003	הקלה מחמת כחול + אכסודים בכחול	מגורים שטח עם יחידת מסחרית
1	884 בל/884	עם גג/884	עם גג/884	קומות 15% מחמת מחמת בקומה + 80 מ"ר קומות + מחידים מחמת 25% מחמת מחידים	1172 מ"ר	2300 קומות 200 למסחר	910	3004	הקלה מחמת כחול + אכסודים בכחול + 95 מ"ר	מגורים שטח עם יחידת מסחרית
כאסופ החריפים בשטח א"ר מ"ר השפ"פ				לא חותם כל בנייה על הצד ההפוך למספרות				שטח 2000 שטח 2004	יחידת מחמת יחידת כחול	שטח מופ"פ מחמת

(ג)אודישוב וכריות הבנייה יהיה משטח המגרש כולל השפ"פ שלג.
 (2)התוספת של 25% שטחי שירות, מחמת המגרש למגורים ולמסחר במקומות הבאים:
 * למסחר ולמגורים - במקומות הכניסה מחמת כחול.
 * למגורים - במקומות הכניסה מחמת הדומיין.

12.1.2 נספח בינוי:

בנספח הבינוי מופיעים תוכנית וידות הגג שבמגרש 2003, חזית עקרונית בק"מ 1:500 וחתך עקרוני בקנימ 1:250.

12.1.2.1 כל סטייה מעבר לתכנית המוצגת בקומת הגג, במגרש 2003, תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

12.2.2 חתך וחזית עקרוניים של מגרש 2003 – ניתן לסטות ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (± 0.00) וממפלס גג המגורים העליון עד 50 ס"מ.

13. זיקת הנאה לרכב והולכי רגל:

13.1.1 בשטח המסומן בתשריט באלכסונים מוצלבים במסחר והמוגדר כזיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור.

13.2.1 בשטח המסומן בתשריט בקווים אופקיים ואנכיים מוצלבים, והמוגדר כזיקת הנאה להולכי רגל, תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור.

13.3.1 במגרש 2004 תינתן זכות מעבר לציבור בין קו זכות הדרך ובין קו בניין קדמי, כמסומן בתשריט.

14. מרחפים:

14.1.1 באזור מגורים מיוחד תותר הקמת שתי קומות מרתף בהיקף המגרש (כולל השפ"פ ששייך לאזור המגרש) מלבד קו בניין דרומי בשפ"פ 2003 של 2.0 מ' לכיוון חלקה 1046.

14.2.1 באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף המגרש (כולל השפ"פ ששייך לאזור המגרש).

15. תנועה חזייה:

15.1.1 מספר מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבנייה עפ"י השימושים המבוקשים וכתוך גבולות המגרש.

15.2.1 הועדה המקומית תחיה רשאית לדרוש, מסיבות של בטיחות, בניית דמפה משותפת לחלקה 1034 ומגרש 2004.

16. תנאי להיתר בנייה:

תנאי להיתר בנייה במגרש 2004 יהיה רישום זיקת הנאה לציבור, כאמור בסעיף 13.

17. תנאים לאכלוס:

תנאים לאכלוס במגרש 2003:

17.1. רישום השטח המיועד לציבור על שם העירייה.


17.2. רישום שפ"פ 9'2003.

17.3. רישום זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בשפ"פ 9'2003.

18. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו כפופה לתנ"ע בב/ 684, לתוכנית בב/ 1105 וכן לתוכנית המתאר בב/ 105 ד' 2 על כל תיקוניה, כל עוד לא שנו עפ"י הודאת תוכנית זו.

19. רישום שטחים ציבוריים:


מאשרת


השטח המבונה הציבורי במגרש 2003, ייבנה ע"י היזם ועל חשבונו ויועבר על שם העירייה ללא תמורה.

20. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

21. ביצוע התוכנית:

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתוכנית.


מאושרת

ישראל אדלר
חברה לבנין בע"מ

ישראל אדלר ובניו
חברה להשקעות בע"מ

חתימת יוסף זעירוב

חתימת ועדה מקומית

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 אישור תכנית מס' כ.כ.624/א התעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.2.04 לאשר את התכנית. שמואל לסקר יו"ר ועדה המחוזית	כ.כ. 9.2.04
---	----------------

חתימת הועדה המחוזית

אדריכלות ומתכננים
אדריכלים ומהנדסים
03-5726958/5 טל

10.3.2004
חתימת שורך התוכנית

1045-ik1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף לתכנית מס' כב' / כ.כ.684 בשיבה מס' 193/03 ביום 23.9.03 מהנדס / הועדה יוסף זעירוב

15.4.04

אדריכלות ומהנדסים
מנהלת מרכז י.ע.

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 9.2.04