

5.8.2003

מוקדמת מס' 7

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מס' בב/722

שינוי לתוכנית מס' בב/במ/1 - 414א'

מאשרת

14.8.03

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב - 19

עיר: בני ברק

תאריך: 4.8.2003
למחוז תוקף

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' ב/ב/722.
שינוי לתוכנית מס' ב/ב/ב/1 - 414א.

2. מטמכי התוכנית:

מסמך א': 17 דפי הוראות, להלן "הוראות התוכנית".
מסמך ב': גיליון הכולל תוכנית מצב קיים בק"מ. 1:1250, תוכנית מדידה בק"מ. 1:1250,
תוכנית מצב מוצע בק"מ. 1:500.
מסמך ג': נספח בינוי הכולל תוכנית בינוי חתכים בק"מ. 1:500.
מסמך ד': נספח תנועה.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

3. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם במשריט בקו כחול כהה והכולל את החלקות הבאות:
גוש 6188.
חלקי חלקה 5.

4. גבולות התוכנית:

מצפון - רחוב יהודה הנשיא
מדרום - רחוב גודרון
ממזרח - רחוב חזון איש
ממערב - חלקות 21, 22, 330, 332 בגוש 6124

5. שטח התוכנית:

כ - 35,866 מ"ר.

6. יחסי התוכנית:

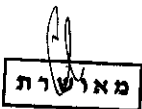
אזור ישראל חברה לבניין בע"מ
רח' הרב קוק 10 בני ברק
טל': 03-6181640, פקס: 03-5709420

7. בעלי הקרקע:

- אזור ישראל חברה לבניין בע"מ.
- ואחרים.

8. עורך התוכנית:

"בר - לוי אדריכלים ומתכנני ערים"
עדן בר, בת שבע כהן
רח' אליעזר רינשל 6 דמת גן
טל': 03-5752899, פקס: 03-7511926



9. מסורות התוכנית:

- 9.1 שניוני להוראות תוכנית מסי ב/ב/ במ/ 1 - 414' שפורסמה למתן תוקף בלוקוס פרטומים מסי 4394 בתאריך 28.3.96.
- 9.2 שניוני יעד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח, לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד עם חדית מסחרית, לשטח פרטי פתוח עם דקת הנאה לציבור ולדרך.
- 9.3 שניוני יעד מאזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח עם דקת הנאה לציבור ולדרך.
- 9.4 שניוני יעד מדרך משולבת להולכי רגל, רכב חירום וגישת רכב בפתחי הצירים לשטח ציבורי פתוח ולאזור מגורים מיוחד.
- 9.5 שניוני יעד משטח פרטי פתוח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד עם חדית מסחרית ולשטח ציבורי פתוח.
- 9.6 שניוני יעד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור, לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד עם חדית מסחרית, לשטח פרטי פתוח עם דקת הנאה לציבור.
- 9.7 הפקעת שטחי קרקע ושטחים מבונוים לצורכי ציבור.
- 9.8 קביעת זכויות בנייה, הוראות בנייה, קווי בניין ותנאים למתן היתר.

10. הוראות בנייה:

10.1 מגורים מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום כהה, הוא אזור מגורים מיוחד.

10.1.1 מגרש 101:

10.1.1.1 מגרש 101 יועד למגורים מיוחד ויתרו בו התכליות הבאות:
במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים, לובי כניסה, חדר
אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה.

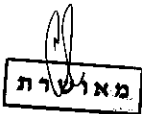
מעל הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.

מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חנייה, אחסנה, מתקנים
הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.

10.1.1.2 שטח עיקרי מותר לבנייה - 3,150 מ"ר.

10.1.1.3 שטחי שירות - כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.1.1.4 קווי בניין - כמסומן בתשריט ובכפוף לסעיף מסי 16.



10.1.1.5 מ"ס קומת מקסימלי מעל הכניסה הקובעת לבניין - 7 קומות
מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

10.1.2 מגרש 102:

10.1.2.1 מגרש 102 ייועד למגורים מיוחד ויותר בו התכליות הבאות:
במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים, לובי כניסה, חדר
אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה.

מעל הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.

מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חנייה, אחסנה, מתקנים
הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.

10.1.2.2 שטח עיקרי מותר לבנייה - 3,150 מ"ר.

10.1.2.3 שטחי שירות - כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.1.2.4 קווי בניין - כמסומן בתשריט ובכפוף לסעיף מס' 16.

10.1.2.5 מ"ס קומת מקסימלי מעל הכניסה הקובעת לבניין - 7 קומות
מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

10.1.3 מגרש 103:

10.1.3.1 מגרש 103 ייועד למגורים מיוחד ויותר בו התכליות הבאות:
במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים, לובי כניסה, חדר
אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה.

מעל לכניסה הקובעת לבניין - מגורים.

מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חנייה, אחסנה, מתקנים
הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.


10.1.3.2 שטח עיקרי מותר לבנייה - 2,940 מ"ר.

10.1.3.3 שטחי שירות - כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.1.3.4 קווי בניין - כמסומן בתשריט ובכפוף לסעיף מס' 16.

10.1.3.5 מ"ס קומת מקסימלי מעל הכניסה הקובעת לבניין - 6 קומות
מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

בנוסף יותרו חדרי יציאה לנג או לחילופין 2 דירות פנטהאוז. הכל
במניין השטחים ומס' יחיד המפורטים בטבלת זכויות בנייה
(סעיף 11).


מאשרת

10.1.4 מגרש 104:

10.1.4.1.104 מגרש 104 ייועד למגורים מיוחד ויתרו בו התכליות הבאות:
במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים, לובי כניסה, חדר
אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה.
מעל לכניסה הקובעת לבניין - מגורים.
מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חנייה, אחסנה, מתקנים
הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.

10.1.4.2.104 שטח עיקרי מותר לבנייה - 2,940 מ"ר.

10.1.4.3.104 שטחי שירות - כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.1.4.4.104 קוד בניין - כמסומן בתשרים ובכפוף לסעיף מס' 16.

10.1.4.5.104 מס' קומות מקסימלי מעל לכניסה הקובעת לבניין - 6 קומות
מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.
בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג או לזילופין 2 דירות פנטהאוז.
הכל במניין השטחים ומס' היחיד המפורטים בטבלת זכויות בנייה
(סעיף 11).

10.1.5 מגרש 105:

10.1.5.1.105 מגרש 105 ייועד למגורים מיוחד ויתרו בו התכליות הבאות:
במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים, לובי כניסה, חדר
אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה.
מעל לכניסה הקובעת לבניין - מגורים.
מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חנייה, אחסנה, מתקנים
הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.

10.1.5.2.105 שטח עיקרי מותר לבנייה - 2,940 מ"ר.


10.1.5.3.105 שטחי שירות - כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.1.5.4.105 קוד בניין - כמסומן בתשרים ובכפוף לסעיף מס' 16.

10.1.5.5.105 מס' קומות מקסימלי מעל לכניסה הקובעת לבניין - 6 קומות
מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.
בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג או לזילופין 2 דירות פנטהאוז.
הכל במניין השטחים ומס' היחיד המפורטים בטבלת זכויות בנייה
(סעיף 11).

10.1.6 מגרש 106:

10.1.6.1.106 מגרש 106 ייועד למגורים מיוחד ויתרו בו התכליות הבאות:
במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים, לובי כניסה, חדר
אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה.
מעל לכניסה הקובעת לבניין - מגורים.
מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חנייה, אחסנה, מתקנים
הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.


מאושרת

10.1.6.2. שטח עיקרי מותר לבנייה - 2,940 מ"ר.

10.1.6.3. שטחי שירות - כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.1.6.4. קווי בניין - כמסומן בתשריט ובכפוף לסעיף מס' 16.

10.1.6.5. קומות מקסימלי מעל לכניסה הקובעת לבניין - 6 קומות

מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

בנוסף, יותרו חדרי יציאה לגג או לחילופין 2 דירות פנטהאון.

הכל במניין השטחים ומס' יחיד המפורטים בטבלת זכויות בנייה

(סעיף 11).

10.2. מוגרש מיוחד עם חזית מסחרית:

מגרש 107 ייועד למגורים מיוחד עם חזית מסחרית ויבנו בו 5 בנייני מגורים מעל קומה מסחרית.

10.2.1. במגרש 107 יותרו התכליות הבאות:

במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מסחה, חנויות, משרדים, לובי כניסה

לדיירי הבניין, חדרי אשפה, חדר גן, חדר עגלות, ציבורי.

במפלס שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים, לובי, חדר גן, חדר

עגלות, חדרי אשפה.

מעל המפלס הנ"ל - מגורים.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - חנייה, אחסנה, מתקנים המסיים,

מתקנים תברואתיים, מעליות, ת. מדדגות, שטחי שירות לציבורי.

10.2.2. שטח עיקרי מותר לבנייה: למסחר - 1,800 מ"ר.

למגורים - 14,700 מ"ר.

לציבורי - 500 מ"ר.

10.2.3. שטחי שירות - כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.2.4. קווי בניין - כמסומן בתשריט.

10.2.5. קומות מקסימלי מעל לכניסה הקובעת לבניין - 6 קומות מעל לקומה

מסחרית וקומת עמודים חלקית.

בנוסף, יותרו חדרי יציאה לגג או לחילופין 2 דירות פנטהאון. הכל במניין

השטחים ומס' יחיד המפורטים בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).

10.2.6. גובה מקסימלי לקומה מסחרית - 6.0 מ' נטו (מהרצפה לתקרה שמעל).

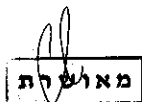
10.2.7. במגרש 107 תינתן דיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.

דיקת ההנאה המסומנת חוצה את המגרש ממזרח לדרום, ותינתן במפלס

שמעל הקומה המסחרית בלבד.

10.2.8. החזית המסחרית תפנה לכיוון רחוב יהודה הנשיא ולצד המערבי של

המגרש בחלקו הצפוני בלבד (עד שפ"פ 107).



10.3 שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור:

10.3.1 השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה יעם אלכסונים בירוק כהה, הוא שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור ויתרו בו השימושים הבאים:

מעל פני הקרקע – גיטון
ריצוף
מתקני גן
צינורות אורור

מתחת לפני הקרקע – הנייה
מתקנים הנדסיים
מחסנים

10.3.2 גיטון יהיה להקים מרתפים בכל גבולות השטח לשפ"פ, כמספר המרתפים המותר בשטח אליו שיך השפ"פ.

מעל החניון התת – קרקעי יש לאפשר בית גדול בשומק של 1.5 מס' לפחות כדי לאפשר ביצוע גיטון ונסיעת עצים קטנים.

10.3.3 בשטח המסומן כשפ"פ תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעי, בהתאם למסומן בתשריט.

10.3.4 מגרש 107ש – ניתן יהיה לקרות את כל שטח המגרש במפלס הקומה שמעל לקומה המסחרית בלבד.

במפלס הקומה המסחרית השטח ישמש לפריקה, סעינה חנייה. במפלס שמעל הקומה המסחרית (המגורים) – השימושים המותרים הם שפ"פ סעיף 10.3.1.


10.4 שטח לבנייה ציבורי:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום ותחום חום כהה, הוא שטח לבנייה ציבור ויתרו בו השימושים הבאים: מבני חינוך, בריאות, תרבות ודת, הכל בהתאם לתוכנית מס' בב/ 105 / צ'.
קוי בניין – שפ"פ המסומן בתשריט תוכנית זו.

10.5 שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבור פתוח ויתרו בו השימושים הבאים: גיטון
ריצוף
מתקני גן
צינורות אורור

מתחת לפני הקרקע: תשתיות.
בשטח הציבורי הפתוח, לפחות 50% מהשטח יהיה מגונן, ללא ריצוף וללא תשתיות בניית מתחת לפני הקרקע (למעט תשתיות קוויות).


מאשרת

10.6 דרכים:

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדך ויותר בו השימושים הבאים:

- מעל פני הקרקע - כבישים
- מדרכות
- עמודי תאורה
- פיתוח גוני
- מתקני רחוב
- מתקנים טכניים
- חניה
- מתחת לפני הקרקע - תשתיות.


מאשרת

11. וכויות בנייה:

מצב קיים:

קוד:	סיווג בתלמידי:	מבט (מבט)	שטח (מ"ר) (ג')	שטח מקורי (מ"ר) (ג')	שטח שירותי מסחריים נשל (מ"ר):	מס' קומות	מס' יחיד' קור בנייה
אזור מגורים ייחודי	בזונם			11,460	2,750	5 קומות	100
שטח פזיז פתוח	ידידק + קודים אנכיים	2	5,600	-	מסחריים 5 קומות	-	מיועדים 4 כי בקומות התקיימה ביהודי לחלוקת שכונת וברייט שבסביבת האזור מבנה
שטח פזיז פתוח	בזונם		5,600	11,460	מסחריים 5 קומות	-	מיועדים 4 כי בקומות התקיימה ביהודי לחלוקת שכונת וברייט שבסביבת האזור מבנה
שטח פזיז פתוח	ידידק + קודים אנכיים	1	5,900	-	מסחריים 5 קומות	-	מיועדים 4 כי בקומות התקיימה ביהודי לחלוקת שכונת וברייט שבסביבת האזור מבנה
שטח פזיז פתוח	ידידק + קודים אנכיים	1	14,500	14,500	מסחריים 105 קומות	-	מיועדים 4 כי בקומות התקיימה ביהודי לחלוקת שכונת וברייט שבסביבת האזור מבנה
שטח פזיז פתוח	בזונם	11	4,000	4,000	מסחריים 4 קומות	-	מיועדים 4 כי בקומות התקיימה ביהודי לחלוקת שכונת וברייט שבסביבת האזור מבנה
שטח פזיז פתוח	ידידק	א	2,300	2,300	מסחריים 3 קומות	-	מיועדים 4 כי בקומות התקיימה ביהודי לחלוקת שכונת וברייט שבסביבת האזור מבנה
שטח פזיז פתוח	ידידק וזונם אדום	2	3,500	3,500	מסחריים 3 קומות	-	מיועדים 4 כי בקומות התקיימה ביהודי לחלוקת שכונת וברייט שבסביבת האזור מבנה

(ג) התשריפים התפורטיים נלקחו מתבנית יעודי ששימשים שבחשורטיס תוכנית מס' 1/מ/1 - 4414

מאשר

תענית

1. מרפסת פחוזות - עפ"י חוק.
2. באור מוגרם, במסגרת מסכות תוכנית א, ניתן להעביר עד 10% משטחי הבנייה וחידי בן המגורים בתוכנית ומבני שיטתו סה"כ השטחים יחיד המוגדרת עפ"י תוכנית זו.
3. קווי הבנייה - כמסומן בתשריט ובכפוף לקשיף מס' 16.
4. במגרש מס' 202 - קו בנין בגבול הצפוי של המגרש כמסומן בתשריט ומפורט להלן:
קו בנין לקומות שמתל קומת המדרג 4.0 מ' -
קו בנין לקומות המדרג - בחלקו 4.0 מ' ובחלקו 6.0 מ' כמסומן בתשריט.
מחאפטו דריגה של המדרג עד 2.0 מ' מעל לפני הקרקע המתוכננת.

מאוסרת

12. נספח בינוי:

נספח הבינוי הינו נספח מנחה, במסגרת תוכנית לקבלת ויתור בנייה ניתן יהיה לסטות מהוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי, ובלבד שיישמרו הגובה, קווי הבינוי ומספר הקומות המפורטים בטבלת זכויות בנייה - מצב מוצע.

13. שטח פרטי פתוח:

13.1. בשטח המסומן כשפ"פ תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור.

13.2. התכליות המותרות בשפ"פ יהיו כמצוין בטעיף 10.3.1.

13.3. תובסח שכבת אדמה מעל המדרתפים שלא תקטן מ- 1.5 מ' לפיתוח וגינון.

13.4. אחזקת השטח הפרטי הפתוח תבוצע ע"י הבעלים.

14. שטח ציבור פתוח:

14.1. התכליות המותרות בשפ"פ יהיו כמצוין בטעיף 10.5.

14.2. תנאי למתן היזון בנייה יהיה הכנת תוכנית פיתוח לשפ"פ בקו"מ 1:250 ואישורה ע"י מתכנן הנוף של העירייה.

התוכנית תכלול: מפלסי פיתוח לשבילים ולשמחים מגוונים
חומרי גמר
צמחייה
השקיה
ריהוט גן
תאורה

15. זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל:

15.1. בשטח המסומן בתשריט באלכסונים מוצלבים באדום והמוגדר כזכות מעבר לרכב וזדום ועירוני יותר מעבר לרכב וזדום ועירוני בלבד.

15.2. בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים באדום והמוגדר כזיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל לכל הציבור.

15.3. בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק, והמוגדר כזיקת הנאה להולכי רגל, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור.

15.4. במגרש 107 זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת חוצה את המגרש ממזרח לדרום תינתן במפלס שמעל לקומה המסחרית (מפלס הכניסה למגורים).


מאשרת

16. קו בניין "ס":

- במסגרת התוכנית ניתן לבנות בקו בניין "ס" רק במגרשים להלן ובתנאים הבאים:
- 16.1. הסכמת בעלי המגרשים לקו בניין "ס" ביניהם.
 - 16.2. שני המגרשים יתוכננו בקו בניין צידי "ס" בהתאמה.
 - 16.3. ניתן לבנות בקו בניין צידי "ס" בין המגרשים 102 - 101 בתנאי הגדלת קו בניין לכיוון שפ"פ 101 ו-102 מ-3.0 מ' ל-5.0 מ' והגדלת קו בניין צידי מערב של מגרש 101 מ-2.0 מ' ל-3.5 מ'.
 - 16.4. ניתן לבנות בקו בניין צידי "ס" בין המגרשים 104 - 103 בתנאי הגדלת קו בניין צידי לכיוון מגרש 105 מ-4.5 מ' ל-6.0 מ' וכן קו בניין צידי לכיוון שפ"פ 103 מ-2.5 מ' ל-4.0 מ'.
 - 16.5. ניתן לבנות בקו בניין "ס" בין המגרשים 106 - 105 בתנאי שיוגדל קו בניין צידי לכיוון מגרש מס' 104 מ-4.5 מ' ל-6.0 מ'.

17. גלריות:

בקומת קרקע מסחרית ניתן לבנות גלריות בשטח של עד 40% משטח עיקרי של קומת הקרקע במסגרת זכויות הבנייה המותרות.

18. דירות בקומת קרקע:

מתוך סך הדירות המותרות בקומת הקרקע, יקצו 15 דירות שיעמדן ושימושתן יהיה לדירות נכים בהתאם לתנאים ולקריטריונים הקבועים בסעיף 47 לתוכנית המתאר, ובלבד שלא תהיה פגיעה בשטחים המשותפים לכלל דיירי הבניין ולשימושים המצוינים במפלס הכניסה.

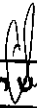
19. סוכות:

הסוכות יתוכננו עפ"י תוכנית המתאר התקפה בעת מתן היתר בנייה, במגבלות הבאות:

- 19.1. לא יהיו חלונות בצד הפונה לבניין הגובל.
- 19.2. הבלטת הסוכות לא תעלה על 1.5 מ' מקו הבניין.

20. מרתפים:

- 20.1. באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, תותר בניית 3 מרתפים בהיקף המגרש.
- 20.2. בשטח לבנייני ציבור תותר הקמת מרתף בהתאם לתוכנית ב/105 / צ.
- 20.3. תותר כניסה משותפת לחניונים במרתף כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
- 20.4. בין המגרשים 101,102,103 תרשם דקת הנאה הודית למעבר בין מרתפי החניה.
- 20.5. בין המגרשים 104,105,106 תרשם דקת הנאה הודית למעבר בין מרתפי החניה.
- 20.6. הקמת חניונים תת - קרקעיים בין שני מפלסים או יותר, גם בבניינים המיועדים למגורים בלבד, תותנה בהתקנת מערכות אוורור עם גלאי CO עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.


מאשרת

20.7. במגרש 107 תתאפשר בניית קומת חנייה חת - קרקעית ונוספת (בנוסף למגרש
בסעיף מס' 11) לצורך חניית ציבוריות, עפ"י דרישות התקן למגרשים הציבוריים
שבתחום התוכנית. קומה זו תנהל כחניון ציבורי, במידה ותוקם.
לכל היזמר 60 מקומות חנייה יוצמדו לחניית המסחריות ויתרת החניות יהיו
חניות ציבוריות.
20.8. בשטח המסומן בתשריט באלכסונים בצבע אדום והמוגדר כידקת הנאה לרכב
והולכי רגלי, ישמר במרתף העליון מעבר לתשתיות במידת הצורך.

21. תנאים למתן היתר בנייה:

21.1. היתרי בנייה לכל מבנה שאינו מיועד למגורים בלבד יהיה בכפוף לתנאי החזקה
לאיכות הסביבה בעירייה.

21.2. תנאי למתן היתר בנייה למגרשי המגורים יהיה הכנת תוכנית פיתוח לשצ"פ
ואישורה ע"י הועדה המקומית. תוכנית הפיתוח תוכן בהנחיית מהמסד העיר
ומתכנן נוף מטעם העירייה.
תוכנית הפיתוח תכלול ביצוע גדר חויה לאורך כל מגרשי המגורים

21.3. תנאי למתן היתר בנייה והיתר אכלוס, יהיה פיתוח השטחים הפתוחים.

21.4. היתרי בנייה למגורים על רחוב יהדה הנשיא יתנו בחיבורו בפועל לרחוב
חזון איש, והתקנת רמזור בצומת, עפ"י תוכנית באישור משרד התחבורה.

21.5. לא יינתנו היתרי בנייה במגרשים 106 - 101 אלא לאחר אישור משרד התחבורה
לתוכנית הסדרי תנועה להרחבת רחוב חזון איש בקטע יהדה הנשיא - גורדון,
כפי שמופיע בנספח התנועה.

21.6. תנאי להיתר בנייה לתוספת הזכריות (בנוסף למאושר עפ"י בב/ במ/ 1 - 414א)
במגרשים 101, 102 - הבסחת שמירת איכות המים בתיאום עם משרד הבריאות.

21.7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה.

22. תנאים לאכלוס:

22.1. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת ביצוע החלק היחסי בשצ"פ הצמוד לאותו
מגרש מגורים והשלמת ביצוע כל שצ"פ שהוא בתחום אותו מגרש.

22.2. תנאי לאכלוס במגרש 107 יהיה רישום שפחי הציבור על שם הרשות המקומית
ורישום דקות הנאה לציבור, עפ"י המסומן בתשריט.

22.3. לא יאוכלס כל היתר בנייה ולא יינתן תעודת גמר במגרשים 106 - 101, אלא
לאחר הרחבה בפועל של רחוב חזון איש בקטע יהדה הנשיא - גורדון עפ"י
התוכנית.


מאושרת

23. תנעה חזייה:

23.1. מס' מקומות החזייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבנייה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.

23.2. במגרש 107 יפורדו החזיות למגורים מהחזיות לשטח מסחר ולשטח הציבורי ולא יותר מעבר לחזיות לשטחים המסחריים והציבוריים דרך החזיות למגורים.

23.3. פתרון החזייה למגרש 202 יינתנו גם במגרש 107.

24. איכות הסביבה:

24.1. פלטה:

24.1.1. כל עבודות הפירה ובנייה בשטח יותנו בפיני פסולת עפר ופסולת ביין לאחר פסולת מאושר, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

24.1.2. כל המתקנים המהווים מקור לרעש כגון: מגדלי קירוד, מיוג אייר, גנרטור, סוחסים וכ"ב, יותקנו בתוך מבנים או חדרים סגורים.

24.2. חדר אשפה:

בכל המבנים בתחום התוכנית, לרבות בנייני מגורים, חדרי האשפה יהיו סגורים ומקורים ויכללו בתוכם קווי הבניין של הסבנה, במפלס הרחוב ובמיקום נגיש לרכב פינוי.

24.3. גנרטור:

גנרטורים במידת הצורך יותקנו אך ורק בחדרים סגורים, עם משתיקי קול או מיגון אקוסטי מתאים. פתח פליטת גזים מגנרטור יותקן באופן שלא יהווה מקור למטרדי ריח ועשן לסביבה, באישור היחידה לאיכות הסביבה. מיכלי דלק יוצבו בתוך מאצרות אמונות שנופחן בשיעור 110% מנפח המיכל.

24.4. שאיבים:

לא תותר בשטח התוכנית הקמת חדרי שאיבים עצמיים, אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה. חדרי שאיבים בתוך בניינים המיועדים לשימוש מגורים, מסחר או שימוש ציבורי יותקנו במרתפים בלבד, ובאופן שלא יהיו צמודים - לרבות הצמדה באמצעות רצפה/ תקרה משותפת לחדרי מגורים או לחדרים המיועדים לשהייה מתמשכת של אנשים.

25. אקוסטיקה:

במסגרת ההגשה להיתר בנייה תוצג בתוכנית התייחסות להקטנת מפלט הרעש מסגורות רעש סביבתיים, ע"י מתן פתרונות כגון: בנייה מסיבית, מסתורי רעש, זכוכית ביחידת וכדו'.

26. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו כפופה לתב"ע בב/ במ/ 1 - 414א', ולתוכנית המתאר בב/ 105ב' על כן תיקוניה וכן לתוכנית מתאר בב/ 105צ', כל עוד לא שונתה ע"י הודאות תוכנית זו.


מאשרת

27. רישום שטחים ציבוריים:

27.1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית בי"ב ללא תמורה.

27.2. במגרש 107 יוקצה שטח למבנה ציבורי וירשום על שם עיריית בי"ב.

28. היסל השבחה:

היסל השבחה יועל וייגבה כחוק.

29. ביצוע התוכנית:

תוך 5 שנים ממתן תוקף לתוכנית.


מאשרת

משרד המניס מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 אישור הבניה מס' 722/24
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.7.03 לאשר את התכנית.
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

חתימות:

ישראל אדלר
 חברה לבנין בע"מ
 חתימת יום החתימה

חתימת הועדה המקומית

בא.לוי
 אדריכלים ומתכנני ערים
 טל. 03-5752699/8/5
 4.8.2003

חתימת עורך התוכנית

חתימת הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 בני - ברק
 חכנית מס' 722 הועברה לועדה
 המחוזית לשם אישור. חוק 233
 בישיבה מס' 191/03 של הועדה
 המקומית לתכנון ובניה בני-ברק
 תאריך: 17.7.03
 יושב ראש הועדה

ארמי ישראל קשטן
 מהנדס העיר

Bern-kl/2

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 בני - ברק
 חכנית מס' 722 הועברה לועדה
 המחוזית לשם אישור. חוק 180
 בישיבה מס' 191/03 של הועדה
 המקומית לתכנון ובניה בני-ברק
 תאריך: 14.7.03
 יושב ראש הועדה

ארמי ישראל קשטן
 מהנדס העיר

4.8.03
 17