

מסמך א' תקנות התכנית

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תכנית מתאר מס' 656

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 656 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 105 ב' ומפורסות מס' 63 א'.

2. מסמכי התכנית:

- א. דפי הוראות להלן "תקנות התכנית" 5 דפים.
ב. גליון 1 להלן "החשירי" המבוסס על רקע מפה טופוגרפית הערוך בק.מ. 1:200.
ג. גליון 1 להלן "נספח בינוי מנחה" ערוך בק.מ. 1:200.
ד. גליון 1 להלן "נספח חניה" נספח תנועה וחניה ערוך בק.מ. 1:250.
ה. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כזה חלקה מס' 630 בגוש 6122 ברח' הרצל מס' 58 פינת רח' צייטלין מס' 1.

4. שטח התכנית:

545 מ"ר.

5. יזם ומגיש:

דגור ציון בניה ופיתוח בע"מ, רח' צייטלין 2 ב"ב.

6. בעל הקרקע:

דגור ציון בניה ופיתוח בע"מ, רח' צייטלין 2 ב"ב.


7. עורכי התכנית:

אדר' מונס ויסנברג וצבי כספי, רח' הרצל 75 ר"ג טל: 6733752-03-39512

8. מטרות התכנית:

- א. לשנות את יעוד החלקה בתכנית מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד+ חזית מסחרית.
ב. המבנה המוצע יכיל:
2 - מרתפים לחניה ומחסנים: מרתף עליון ישמש חניה ואחסנה למסחרי ומשרדים, מרתף תחתון ישמש חניה ואחסנה לדיירים.
- קומת קרקע מסחרית במפלס רח' הרצל.
- קומת ביניים- הקומה שמעל קומת הקרקע מכילה: משרדים עם כניסה נפרדת מרח' הרצל, לובי לדיירים עם כניסה ומפלס רח' צייטלין.
- קומות א', ב', ג', ד' + קומה חלקית (דירת גג) ישמשו למגורים.

9. **אזור:**
אזור המגורים מיוחד מסומן בתשרים על דקע בצבע כתום ומותחם בכתום כהה עם חזית מסחרית המסומנת בקו צבע סגול. יחולו עליהם ההוראות הבאות:
- 9.1 **תכליות מותרות**
התכליות למסחר יהיו מסוג שאינו מהווה מסרד למגורים ובאישור היחידה הסביבתית של עיריית ב"ב. התכליות למשרדים יהיו לבעלי מקצועות חופשיים ומסוג שאינו מהווה מסרד למגורים. הכניסה למסחר ולמשרדים תהיה מרח' הרצל והכניסה למגורים תהיה מרח' צייסלין.
שטחי אחסנה למסחר ולמגורים יותרו בקומת המרתף בלבד. שטח אחסנה ליחידות דיור לא יעלה על 7.00 מ"ר.
- 9.2 **קווי בנין**
כמסומן בתשרים.
קווי הבנין בקומה החלקית לדירת גג - כמסומן בנספח הבינוי.
- 9.3 **מרתפים**
יתור הקמת 2 קומות מרתף בהיקף מגרש מס' 1. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.90 מ'. השימושים במרתף יהיו כמצויין בסבלת זכויות הבניה.
- 9.4 **תכנית עיצוב אדריכל**
תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: עיצוב חזיתות הבנין שימוש בחומרי בניה.
- 9.5 **זכויות בניה**
כמצויין בסבלת זכויות בניה.
10. **שטח פרטי פתוח:**
השטח הפרטי הפתוח המסומן בצבע ירוק ומנותחם בקו ירוק כהה בתחום המדרכה בחזית החנויות ברח' הרצל. זלזות עליו ההוראות הבאות:
א. לא תותר כל בניה בשטח הפרטי הפתוח במפלס קומת הקרקע המסחרית ועד לגובה של 3.44 מ'.
ב. פתוח השטח ותחזוקתו יעשה ע"י בעל הנכס.
11. **זיקת הנאה לציבור:**
השטחים המסומנים בתשרים בקווים אלכסוניים ירוקים יהיו פתוחים למעבר להולכי רגל (בחזית החנויות ברח' הרצל) ותידשם בהם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
12. **רישום שטחים ציבוריים:**
השטח המיועד להרחבת רח' הרצל ורח' צייסלין חלקה מוצעת מס' 2 תופקע ותרטט ע"ש עיריית בני ברק כחוק.
13. **תנאים למתן היתר / תנאים למתן תעודת גמר:**
א. רישום זיקת הנאה וביצוע הסדרי קרקע כמפורט בסעיפים 11, 12.
ב. תעודות הגמר של הבנין מותנות בביצוע רחזורים בכניסה לחניה ולמרתפי החניה.
14. **תנועה וחניה:**
החניה תהיה ע"פ התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, או ע"פ התקן המצויין בסבלת מאזן החניה ע"פ המחמיר מביניהם.
מיקום החניה התפעולית לפריקה וטעינה יהיה כמסומן בתשרים ובנספח תנועה וחניה.
15. **מעמד נספח הבינוי:**
א. נספח הבינוי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, הוא נספח מנחה, אך הוראותיו יהיו מחייבות בנושא קווי בנין בקומה חלקית וגובה.
ב. ניתן יהיה לבצע שינויים אדריכליים בנספח הבינוי הנוגעים לתכנון עיצוב וחומרי גמר באישור הועדה המקומית ולאחר תאום עם מהנדס העיר.


מאושרת

16. יחס לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר 105 ב' ו-63 א'.
במידה ויהיה נידוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות תוכרענה הוראות תכנית זו.

17. רישום בעלות:


חלקה מוצעת מס' 1 תרשם ע"ש הבעלים הרשומים של חלקה מס' 630 בגוש 6122.
חלקה מוצעת מס' 2 תרשם ע"ש עיריית בני ברק כחוק.

18. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה מבעל הנכס כחוק.

19. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.


מאושרת

חתימת הבעלים

חתימת היזם

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' קפ/656

התכנית מאושרת מזה
 סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל אלקר
 יו"ר הועדה המקומית

דלגור, ציון
 בניה ומיתוח בע"מ

משה טוויגוויטז
 יו"ר אג"מ

8.1.02

הועדה המקומית

עורך התכנית

משרד אדריכלות
 הרצל 75 ר"ג סניף

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 בני - ברק

תכנית מס' קפ/656 הועברה לוועדה
 המחוזית לשם אישור 10/3/98

בישיבה מס' 27/98 של הועדה
 המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 28.12.98
 יושב ראש הועדה

אורי קשת
 מי"מ מתחם תל

הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 בני - ברק

תכנית מס' קפ/656 הועברה לוועדה
 המחוזית לשם אישור 10/3/98

בישיבה מס' 127/01 של הועדה
 המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 27.8.01
 יושב ראש הועדה

אורי קשת
 מי"מ מתחם תל

7.11.01

מ

התוכנית תוקנה בהתאם
 להחלטת הועדה המחוזית
 מיום 13.12.01