

מסמך א' תקנות התכנית

מרחב תכנון מקומי בני ברק
 תכנית מתאר מס' 625

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 625 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 105 ב' ומפורטת 96.
2. מסמכי התכנית : א. דפי הוראות להלן "הוראות התכנית" 5 דפים.
 ב. גליון 1 להלן "התשריט"
 ג. גליון 1 להלן "נספח בינוי"
 ד. גליון 1 להלן "נספח תחבורה"
 המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
4. המקום : מחוז - תל אביב
 נפה - תל אביב יפו
 עיר - בני ברק
 גוש - 6190
 חלקה - 722,723,732,733,707
 רחוב - בין רח' חזון איש במערב לרח' אמי במזרח.
5. שטח התכנית : 3,211 מ"ר.
6. יזם ומקיש : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק.
7. בעל הקרקע : ב"כ בעלי הקרקע עו"ד א. מירון רח' לילנבלום 33 ת"א
 טל: 5170061
8. עורך התכנית : אדר' מונוס ויסנברגר וצבי כספי מ.ר. 39512
 רח' הרצל 75 ר"ג, טל: 6733752
9. מטרת התכנית : א. לשנות את יעוד הקרקע בתכנית מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים מיוחד הכולל חזית מסחרית, טיפת חלב, ולהקים 3 מבנים בשטח התכנית כמפורט להלן:
 לאחד את החלקות מס' 722,723,732 (חלקה מוצעת מס' 1) ברח' חזון איש בהסכמת הבעלים ולהקים מבנה שיכיל :
 - חזית מסחרית בק.ק בשטח עיקרי של 500 מ"ר וטיפת חלב בשטח של 200 מ"ר.
 - קומת ביניים בשטח כולל שלא יעלה על 1,218 מ"ר שתשמש לחניה עליונה ויתר הקומה בשטח שלא יפחת מ-400 מ"ר תשאר פתוחה לקומת עמודים מפולשת לשטח שרות.
 - 3 המבנים מעל קומת הביניים יכילו כל אחד 4 קומות, 3 יח"ד בקומה + 3 חדרי גג סה"כ 36 יח"ד בשטח עיקרי של 100 מ"ר ליח"ד.

טבלת זכויות בניה

732, 707, 722, 723, 733 מוצעת לתקנות 733, 707, 722, 723												96 - 1 ב' 105 זכויות בניה לפי ת.ג.ב.ע קריית השרון					
מ"ר	שטח	מ"ר	שטח	מ"ר	שטח	מ"ר	שטח	מ"ר	שטח	מ"ר	שטח	שטחי שירות		קנינות	מ"ר	שטח	מ"ר
												מ"ר	שטח				
794	500	200	קטמ"ר טיפת חזב	0.00	1	1889	397*	661	23	1983	23	מפוזרת	23	1	1	1	732
1218	3600	100	מגורים 9 + 6.50 מגורים 9 + 9.50 מגורים 9 + 12.50 מגורים 9 + 15.50	18.50	9	23.ח.ת	115	115	23	23	23	מפוזרת	23	1	1	1	723
750	207	105	מגורים 3 + 6.50 מגורים 3 + 9.50 מגורים 3 + 12.50 מגורים 3 + 15.50	18.50	3	21.ח.ת	132*	220	8	659	8	מפוזרת	8	1	1	1	733
280	312	105	מגורים 3 + 6.50 מגורים 3 + 9.50 מגורים 3 + 12.50 מגורים 3 + 15.50	18.50	3	21.ח.ת	145*	40	8	694	8	מפוזרת	8	1	1	1	707
250	324	105	מגורים 3 + 6.50 מגורים 3 + 9.50 מגורים 3 + 12.50 מגורים 3 + 15.50	18.50	3	21.ח.ת	145*	40	8	728	8	מפוזרת	8	1	1	1	707
4283	3866	417	מגורים 3 + 6.50 מגורים 3 + 9.50 מגורים 3 + 12.50 מגורים 3 + 15.50	18.50	3	21.ח.ת	145*	40	8	728	8	מפוזרת	8	1	1	1	707
7095	60	3211	מגורים 3 + 6.50 מגורים 3 + 9.50 מגורים 3 + 12.50 מגורים 3 + 15.50	18.50	3	21.ח.ת	145*	40	8	728	8	מפוזרת	8	1	1	1	707

שטח סופי = 7.5 א' x 39 מ"ר = 293 מ"ר * שטח סופי = 21.0 א' x 105 מ"ר = 2205 מ"ר * שטח סופי = 21.0 א' x 105 מ"ר = 2205 מ"ר *

משרד המבנים והתשתיות

- ב. על חלקה מס' 733 יוקם מבנה של 4 קומות על קומת עמודים מפולשת + 3 חדרי גג, סה"כ 12 יח"ד שטח עיקרי ליח"ד 100 מ"ר.
- ג. לחלק את קומה א' במבנה הקיים על חלקה 707 ל- 3 יח"ד ולהוסיף מעליו 3 קומות של 3 יח"ד לקומה + 3 חדרי גג. סה"כ 12 יח"ד שטח עיקרי ליח"ד 105 מ"ר.
- ד. סה"כ יח"ד לכל התכנית 60, בשטח עיקרי של 7,095 מ"ר. ובשטח שרות של 4,283 מ"ר שמתוכם 417 מ"ר מתחת לפני הקרקע.

10. איזור מגורים מיוחד/
איזור מגורים מיוחד + חזית מסחרית:

זכויות בניה - שטחי הבניה ע"פ המפורט בטבלת זכויות הבניה.

- תכליות -
1. ע"פ המפורט בטבלת זכויות הבניה.
 2. קומת הביניים במגרש מס' 1 תשמש לחניה עליונה. יתרת קומת הביניים בשטח שלא יפחת מ-400 מ"ר תשאר פתוחה לצורך קומת עמודים מפולשת לשטחי שרות.
 3. קומות המרתף במגרשים 707, 733 ישמשו לחניה בלבד.

11. קווי בנין : כמסומן בתשריט.

12. גובה ומספר קומות : 1. כמפורט בנספח הבינוי ובטבלת זכויות הבניה.
2. גובה קומת הביניים לא יעלה על 2.20 מ'.
- החניה המתוכננת לחלקה מס' 1 היא דו מפלסית ולה 2 גישות-לקומת הביניים שבמגרש מס' 1 כניסה מרח' רב אמי, למפלס תחתון כניסה מרח' חזון איש.

13. תכנית עיצוב אדריכלי : תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: עיצוב חזיתות הבינוי ושימוש בחומרי בניה.

14. זיקת הנאה : תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 6 מ' בלשכת רשם המקרקעין על חלקה מוצעת מס' 1 בחזית רח' חזון איש כמסומן בתשריט בקומת קרקע בקווים אלכסוניים ירוקים.

-תרשם זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין לטובת בעלי מגרש מס' 1 לשימוש במרתף בתחום חלקה 733 לצרכי חניה בלבד.
תרשם זיקת הנאה ברוחב 6 מ' למעבר רכב לחניה העליונה שתשמש את מגרש מס' 1 כמסומן בתשריט בקווים שחורים משובצים והכניסה אליו מרח' רב אמי.

15. תנאים למתן היתר/ : 1. רישום זיקת הנאה וביצוע הסדרי קרקע כמפורט בסעיף למתן תעודת גמר 9, 21, 14 א' (איחוד חלקות).
2. הכנת תכנית עיצוב אדריכלית כאמור בסעיף 13.

16. תנועה וחניה : החניה תהיה ע"פ התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, או ע"פ התקן המצויין בטבלת מאזן החניה - ע"פ המחמיר מביניהם

17. מעמד נספח הבינוי : נספח הבינוי יהיה מנחה, אולם הוא מחייב בנושאים הבאים: גובה, מס' קומות, קווי בנין ומרחקים בין הבינויים.

18. יחס לתכניות : על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר 105 ב' ו- 96 על שינויין. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות תוכרענה הוראות תכנית זו. **תקפות**
19. רישום בעלות : כל החלקות בשטח התכנית תרשמונה ע"ש בעל הנכס הרשום בספרי האחזזה.
20. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה מבעל הנכס כחוק.
21. רישום שטחים : השטח הבנוי לשימוש טיפת חלב בשטח של 200 מ"ר ירשם ע"ש **ציבוריים** עיריית בני ברק בלשכת רשם המקרקעין.
22. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בני-ברק

הכנית מס' 625 הועברה לוועדה
המחוזית לשם אשר 6/7

כישיבה מס' 2/94 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 13/3/94

יושב ראש הועדה

1-10-98

- 5 -

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בני-ברק

הכנית מס' 625 הועברה לוועדה
המחוזית לשם אשר 6/10

כישיבה מס' 42/97 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 4/5/97

יושב ראש הועדה

1-10-98

חתימות:

מ.ד.ר. פ.ר.ר.
מדון בן ציון את פריסט
עורכי דין
רחוב ליליבלום 25 א
תל אביב 65133

חתימת בא... בעל הקרקע

חתימת יוזם התכנית

מסדר הפנים מחוז התיאב"ב
מחוז התכנון והבניה תש"ח-1965

אישור תכנית מס. 625/98

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

שמואל לסקור

318
25.10.98

חתימת ועדה מחוזית

חתימת ועדה מקומית

חתימת משרד התכנון
כספי ויסבורג
מ.ד.ר. 39512
הרצל 7, ר"ג, טל. 052-251098