

מספרנו: 599-97
 מעודכן לתאריך: 11 בפברואר 1998

מרחב תכנון מקומי בני- ברק
תוכנית ב"ב / 623

שינוי לתוכנית מתאר מספר 105 ב', ותוכנית מספר 230 א'
 תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התוכנית : מס' ב"ב / 623
2. תחולת התוכנית : תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט") התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. המקום : מחוז תל-אביב - יפו.
 נפה - תל-אביב - יפו.
 העיר - בני-ברק.
4. שטח התוכנית : 10.986 דונם
5. גבול התוכנית : תוכנית זו תחול על שטח הקרקע כמפורט בסעיף 3 לעיל ואשר גבולותיה מסומנים בקו כחול.
6. בעל הקרקע : איציק וצורי שותפות רשומה.
 עיריית בני-ברק
7. הייזם : הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק והבעלים.
8. מסמכי התוכנית :
 1. דפי הוראות בכתב (להלן תקנון 5 דפים)
 2. תשריט בק"מ 1:500 (גליון 1)
 3. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:500 (גליון 2)
 4. נספח-תחבורה בק"מ 1:500.
 5. טבלת הקצאות.
9. מסמכים אלו הינם מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
10. נספח הבנוי יהיה מחייב בכל הנוגע לגובה, למס' קומות ולקוי הבניה המותרים ומרווחים בין הבנינים.
11. הסדרי התנועה המופיעים בנספח-התחבורה יהיו מחייבים אך שינויים לא מהותיים בהם על פי דרישת הרשויות המוסמכות לא יהוו שינוי לתוכנית.

11. עורך התוכנית : יוסף אסא אדריכלים.
 רחוב קריניצי 112 רמת-גן
 טלפון : 03-5754007 פקס : 03-5754088
12. מטרות התוכנית :

- א. יצירת חלקה חדשה מספר 1 בגוש 6642 שיעודה אזור תעשייה מיוחדת בה יותר השימוש לתעשייה עתירת ידע, משרדים, ומסחר (אולמות תצוגה) בבניין אשר יבנה ב- 7 קומות מעל קומת קרקע בגובה כולל של 38.0 מ' בשטחים עיקריים של 15,662 מ"ר ובשטחי שרות של 5,259 מ"ר מעל הקרקע.
- ב. שינוי ייעוד בגוש 6642 חלקה 2002 ממגורים ב' לאזור תעשייה מיוחדת, לדרך, למבנה ציבור בהגדלת חלקה 2018.
- שינוי ייעוד מש.פ.פ. לתעשייה מיוחדת.
 - חלקה 2001 מתעשייה עתירת ידע לתעשייה מיוחדת ולדרך חדשה.
 - מדרג (מס' 3) קיימת לתעשייה מיוחדת.
 - יחלק מחלקה 2022 מש.צ.פ. לדרך ולשטח למבנה ציבורי.
 - ביטולחלק של דרך (חלקה מספר 4) והפיכתה לשטח למבנה ציבורי.
- ג. ביטול דרך ללא מוצא - חלקות 3 ו-4 בגוש 6642 ויצירת דרך חדשה (לולאה) שתמשיך ברצף את הרחובות עמק יזרעאל ושלוש השעות.
- ד. לקבוע הוראות בינוי במגרש 1 כמצויין בתשריט בינוי המצורף לתוכנית.
- ה. בשטח הפרטי הפתוח תותר בניית 5 קומות מרתף בהיקף של עד 2,799 מ"ר לשימוש אחסנה וחנייה.
- ו. מתחת לפני הדרך המוצעת מגרש 6 תותר הקמת 4 קומות חניה בהיקף שלא יעלה על 6,000 מ"ר.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

13. שימושים מותרים באזור תעשייה מיוחדת :
- תעשייה קלה בענפים שונים בתנאי שלא יהיו מטריד לסביבה מבחינת זיהום אוויר, קרקע, מים רעש או מפגע תברואתי כולל שימושים כגון : מחשבים, אלקטרוניקה, צילום, אופטיקה, מכניקה עדינה, מעבדות, מחקר, רכב ותחבורה, משרדים, אולמות תצוגה, מסעדות ומזנונים וחנויות מפעל.

14. הוראות בנייה :
- א. טבלת זכויות בניה מותרים :

מספר קומות	שטחים כוללים		שטחי שרות		% בנייה שטח עיקרי	שטחים עקריים		יעוד	גודל מגרש	מגרש
	מתחת ק.	מעל ק.	מתחת לק.	מעל ק.		מתחת לק.	מעל ק.			
עד 7 קומות מעל קומת קרקע - כמסומן בנספח הבינוי + 5 קומות מרתף בכפוף לאמור בסעיף 14 ח'	20,061	20,921	20,061	5,259	250 משטח מגרש 1 + 7	---	15,662	תעשייה מיוחדת	5,334	1
5 קומות מרתף בכפוף לאמור בסעיף 14 ח'	2,799		2,799					ש.פ.פ.	931	7
								ש.צ.פ.	471	3
4 קומות חניה בכפוף לאמור בסעיף קטן ו', ח'	6,000					6,000		דרך	1,586	6
	28,860	20,921	22,860	5,259		6,000	15,662			סה"כ
4 קומות X 60% = 240%	3,100	6,368	3,100	1,470	240	---	4,898	ש.ב.צ.	2,041	2,018 אי

- ב. השטח הפרטי הפתוח מגרש מספר 7 הגובל עם אזור התעשייה המיוחד, מסחר ומשרדים יוכשר לגיוון ולשטח נטוע על ידי בעלי מגרש 1.
- ג. הנחיות לביצוע גימור המבנים :
הוראות בניה לאזור תעשייה מיוחדת. כל השטחים בחזית הבניינים יהיו, גינון, ריצוף, משולב, או גרנולייט.
- ד. תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין במדרכה הכלולה בתחום מגרש מספר 1 בחזית המערבית של המבנה, כמסומן בתשריט.
- ה. החנייה למגרש 2018 א' (מבנה ציבור) תינתן בתחום המגרש עצמו.
- ו. ניתן יהיה להקים 4 קומות מרתפי תניה מתחת לתחום הדרך המוצעת (מגרש מספר 6) ובלבד שתובטח העברת תשתיות ציבוריות כנדרש.
- ז. קוי בנין כמסומן בתשריט.
- ח. שימושים מותרים מתחת לפני הקרקע במגרש : מספר 1 ובמגרש 7 (ש.פ.פ.) :
אחסנה בקומות מרתף עליונה עד 60% משטח קומת קרקע, יתר השטח לחניה, למתקנים טכניים (שנאים, אשפה, גנרטורים משאבות).
במגרש מספר 6 (דרך מוצעת) - לחניה בלבד.
- ט. השטח בין קו הבנין לכוון חלקה 85 יגוון. והכניסה לחניון הבנין ברחוב "המכבים" תהיה דרך תחום הבנין ולא דרך קו הבנין.
15. תנאים למתן היתר :
- א. כל היתר בניה למפעל תעשייתי יכלול פתרונות לביוב תעשייתי וכולל הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים בתוך שטח המגרש) לניקוז ולסילוק פסולת תעשייתית באישור הרשויות המוסכמות.
- ב. לא תותר הפעלת תעשייה שכתוצאה מתהליך הייצור בו נוצרת פסולת רעילה.
- ג. כל היתר בנייה יכלול התייחסות לחזות החיצונית של המבנה ולפתוח סביבתי בשטחו. גמר עבודות הפתוח הסביבתי יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
- ד. התכנון יכלול התייחסות טכנית לבעיית ניקוז מי התהום הקיימים באזור. גמר התקנת הציוד הדרוש במרתפי הבנין לצורך כך יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
- ה. זכויות הבנייה לא יעלו על 250% (שטח עיקרי). בשלב א' ינתן היתר בניה שלעד 200% (שטח עיקרי). ניתן יהיה להוציא היתר בניה ליתרת הזכויות - 50% (שטח עיקרי) רק בתנאי של פתיחת אחד מהצירים הבאים :
1. פריצת דרך "אם המושבות" (ששת הימים) בקטע שבין רחוב המכבים ואבא הלל סילבר.
 2. חלופה שניה פריצת דרך בין רחוב אבו חצירה ורחוב מבצע קדש.
- ו. התנאי למתן היתר בניה לשלב א' יהיה :
אישור המשרד לאיכות הסביבה, לפינוי פסולת בניה, ופסולת אחרת בכל תחום התכנית וכן בתחום דרך "אם המושבות" הגובלת מצפון.
- ז. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתוכן תכנית פיתוח שתכלול את כל תחום התכנית וכן את קטע "רחוב המכבים" וקטע דרך "אם המושבות" הגובלים בתוכנית.
תוכנית הפיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ח. ביצוע בפועל של הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בתוואי דרך המכבים מחוץ לגבולות תכנית ב"ב/ 623, ובאופן המאפשר חיבורה לדרך אם המושבות (ששת הימים).

16. בעלות : השטחים הפרטיים ירשמו על שם הבעלים החוקיים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור ייקבעו וירשמו על שם עיריית בני ברק כחוק, ללא תמורה.
17. חנייה : פתרונות החנייה בשטח התוכנית יינתנו בתחום המגרשים על פי תקן חניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה ולא פחות ממספר מקומות החניה המצויין בטבלת מאזן החניה שבנספח התחבורה.
18. הריסה :
א. כל היתר בנייה יכלול התחייבות הבעלים שיהרסו ויפנו כל המבנים הארעיים והסככות בתחום המגרש וזאת על פי תוכנית טופוגרפית עם סימון המבנים הקיימים והמיועדים להריסה ופינוי.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.
19. הוראות לחלוקה חדשה :
תוכנית איחוד וחלוקה הינה בהסכמת בעלים.
א. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באתר על פי החוק ודבר זה לא ייחשב כשינוי התוכנית הזאת.
ב. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ובהתאם לטבלת ההקצאות המצורפת לתכנון זה.
20. יחסה לתוכניות אחרות :
כל הוראות תכניות המתאר ב"ב / 105 ב' ותכנית ב"ב / 230 א' שלא שונו בתכנית זו יעמדו בתקפן. אם תהיה סתירה הוראות תוכנית זו יקבעו.
21. בצוע התוכנית :
- התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

28.4.98

מושרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965

אישור תכנית מס. א-7(623)

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.7.97 לאשר את התכנית.
6.10.97

שמואל לסקוד
יו"ר הועדה המחוזית

דף חתימות

ולראיה באנו על החתום :

1. בעל הקרקע : ~~אריק זעירי (1986) שותפת כללה
המכנים 116 בני-ברק 51222~~

2. המגיש : ~~אריק זעירי (1986) שותפת כללה
המכנים 116 בני-ברק 51222~~

3. עורך התוכנית : **יוסף אסא - ארכיטקט**
רח' קריניצי 112, ר"ג 52601
טל. 03-5794007-5 פקס. 03-5754688
חט' רשיון 22990

תאריך חתימת
המגיש
6/10/97

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בני-ברק

תכנית מס' 623 הועברה לוועדה
המחוזית לשם אישור 2/10
בישיבה מס' 48/97 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני-ברק
תאריך 7/7/97

יוסף אסא

8-4-98

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בני-ברק

תכנית מס' 623 הועברה לוועדה
המחוזית לשם אישור 28/7
בישיבה מס' 3/94 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני-ברק
תאריך 30/5/94

יוסף אסא

8-4-98

יוסף יהודה כהן
מחוז תל-אביב
בני-ברק

טבלת הקצאות

מצב מוצג						מצב קרייט					
שטח % -ב-	שם הגבלים במצב החדש אציק וצור שומות ושומה עיריית ב"ב	שטח ב"ד	יגוד תעשייה חינוח	חלקה	שג	שטח % -ב-	שם הגבלים במצב החדש עיריית ב"ב	שטח ב"ד	יגוד רד	חלקה	שג
48.5	שומות ושומה עיריית ב"ב	5,334	רד	1	6642	11.1	עיריית ב"ב	1,216	רד	7 ח"ה	6642
0.4	עיריית ב"ב	46	רד	2	6642	2.9	עיריית ב"ב	324	רד	76 ח"ה	6105 6642
8.5	אציק וצור שומות ושומה	931	ש.פ.ש	7	6642	36.5	אציק וצור שומות ושומה	4,000	תעשייה נתרית ידג (כקל ש.פ.ש)	2001	6642
4.4	עיריית ב"ב	471	ש.פ.ש	3	6642	8.6	עיריית ב"ב	944	ש.פ.ש	2022	6642
14.0	עיריית ב"ב	1,540	רד	6	6642	20.6	אציק וצור שומות ושומה	2,265	מגורים ב' (כקל ש.פ.ש)	2002	6642
18.5	עיריית ב"ב	2,041	ש.פ.ש	2018	6642	4.3	עיריית ב"ב	472	ש.פ.ש	2026	6642
1.6	עיריית ב"ב	183	ש.פ.ש	5	6105 6642	16.0	עיריית ב"ב	1,766	ש.פ.ש	2018	6642 6105
4.1	עיריית ב"ב	440	רד	4	6105						
100.0		10,986			סג	100.0		10,986			סג

הגזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זיהומה _____