

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תכנית מתאר ומפורטת מס. 624/בב
שינוי לתכנית מתאר 105 ב' ות.ב.ע. בב/25

מסמך א'

מסמכי התכנית : מסמך א' : 4 דפי תקנות
מסמך ב' : 1 גליון תשריט כולל נספח בינוי
מסמך ג' : 1 נספח תנועה מס. 457/9 מעודכן ליום 10.3.96

1. מקום התכנית : א. מחוז : תל אביב
ב. נפה : תל אביב יפו
ג. עיר : בני ברק
ד. גוש : 6190
ה. חלקה : 376
2. שם, חלות וגבולות : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס. בב/624, שינוי לתכנית מתאר מס. 105 ב' ות.ב.ע. בב/25 ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט וכן נספח הבינוי.
3. שטח התכנית : 2,823 מ"ר
4. בעלי הקרקע : ורוניקה השקעות בע"מ + פררה בע"מ
5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
6. עורך התכנית : אלי שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
רח' הירדן 101 ר"ג 52256 טל' 03-6777152
7. תאריך :
אוגוסט 1994
ספטמבר 1995
נובמבר 1995
פברואר 1996
מרץ 1996
אוג' 1996

8. מטרת התכנית :
 א. לשנות יעוד המגרש מאזור תעשייה לאזור תעשייה מיוחד.
 להגדיל % הבניה מ - 160% ל: 234%.
 להגדיל מס. הקומות מעל הקרקע מ: 4 ל: 7 ולקבוע שמוש
 לתעשייה נקיה בשטח עיקרי: 6,587 מ"ר
 ושטחי שרות: 9,624 מ"ר

ב. לקבוע הוראות בניה לאזור תעשייה מיוחד.

ג. לקבוע הוראות בינוי במגרש.

9. נספח בינוי :
 נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.
 המבנה המסומן בנספח הבינוי מחייב בקווי הבנין,
 מס. קומות, גובה הבנין, קונטור מרתפים, מקום הרמפות,
 מקום ח' מדרגות ומעליות. הזעדה המקומית תהיה מוסמכת
 לקבוע שינויים לא מהותיים בתכנית הבינוי בתנאי שלא
 יוגדלו שטחי הבניה המאושרים וישמר קונטור המבנה וצורת
 העמדתו במגרש.

10. הוראות הבניה :
 א. שטחי הבניה העקריים ושטחי השירות והגבהים הכלליים של
 הבנין וקווי הבנין יהיו מחייבים כמסומן בתכנית
 בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. שטחי הבניה בכל הקומות יהיו לפי טבלת השטחים המוצעת
 בתשריט המצורף לתכנית זו.

ג. 1. השמושים המותרים מעל פני הקרקע: תעשייה נקיה,
 מלאכה נקיה, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, מתקנים
 הנדסיים לחשמל מים, נקוז וכיו"ב. שטחי חניה וכל
 שמוש אחר לתעשייה ואחסנה בתנאי שאינו גורם מטריים
 סביבתיים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעדים
 הנ"ל.

2. השמושים המותרים מתחת לפני הקרקע: מחסן במרתף
 עליון עד 60% מקונטור הבניה, חניות, מתקנים
 טכניים.

ד. לא תנתן תעודת גמר ולא יאוכלס הבנין אלא לאחר בצוע
 בפועל של ההסדרים הגיאומטריים בצומת עזרא-שלמה המלך
 ובשלמה המלך כפי שמופיע בנספח התנועתי.

11. חניה :
 א. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המופיע
 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקף בעת
 הוצאת היתרי הבניה ולא קטן מתקן החניה המופיע בטבלת
 אזור החניה שבנספח התנועתי.

12. רשימת תכליות אסורות:

א. לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים:
תחנת כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חומרי בנין, מפעלים ליצור מזון.

ב. לא תותר הקמת מפעלים בהם מתקיים אחד מהמדדים הבאים:
- שימוש בפחם או במזנט כבד מעל 3000 טון בשנה.
- צריכת מים העולה על 5000 מ"ק בשנה.
- סילוק פסולת בכמות העולה על 5000 מ"ק בשנה.

ג. לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך היצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים, אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך המפעל.

ד. לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה, אלא אם כן קיים במבנה פיר בנפח המתאים להעברת ארובות.

ה. לא יאושר שמוש תעשייתי למפעל, אלא אם ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשמוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:
- החוק למניעת מפגעים.
- תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת ביוזב) התשמ"ו - 1981.

13. תנאים למתן היתר בניה:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום תכנית, אלא בהתאם להוראות הבאות:

1. כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:
א. יעוד שטחים עבור שמושי הקרקע ובכלל זה: שטח יצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.

ב. תיאור מערכת הנקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

ג. דרכי טפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן קדם בשפכים.

ד. סלוק פסולת תעשייתית, טפול וסלוק חומרים מסוכנים.

ה. פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אוויר ורעש.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאחר בדיקת היתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פתוח השטח. גמר עבודות הפתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.

3. גמר חזיתות הבניין יהיה מחומרים עמידים וגוונים אשו יאשרו ע"י מהנדס העיר.

4. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

14. זכות מעבר : תובטח זיקת הנאה לצבור במדרכות שבחזית הפרויקט - ברח' עזרא וברח' שלמה המלך.

15. בצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיזם אשורה.

16. עבודות פתוח : עבודות הפתוח בתחום התכנית יבוצעו עפ"י תכנית פתוח כפי כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

17. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

התכנית נמצאת לתכנון ובניה
ביום 18/12/94

התכנית מס' 624/11
הועדה המקומית לעיר
התכנית נמצאת לתכנון ובניה
ביום 18/12/94
תאריך 18/12/94

יוסף יהודה כח
מתנדס העיר
בני ברק

ועדה מקומית לתכנון
ובניה בני ברק

חתימת יזם התכנית:

פרדס בע"מ

ורוניקה
השקעות בע"מ

ורוניקה השקעות בע"מ / פרדס בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

התכנית נמצאת לתכנון ובניה
ביום 18/12/94

התכנית מס' 624/11
הועדה המקומית לעיר
התכנית נמצאת לתכנון ובניה
ביום 18/12/94
תאריך 18/12/94

א. שפיר
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

אלי שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

חתימת המתכנן :

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק העונות והכנסות תשס"ה—1965

אישור הכנסת מס. 624/ה

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 לחוק

יוסף ברוך
מ"מ יו"ר הועדה המקצועית
תל אביב

32.77