

מחוז תל - אביב
מרחב תכנון מקומי בני- ברק

תכנית מתאר מפורטת מס' בב/מק/609/ב'

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 609,

שינוי לתכנית מפורטת 29 א'

ושינוי לתכנית מתאר 105 א' ו- 105 ב'

בעל הקרקע: ש.כ. תלפיות השקעות בע"מ

יוזמי התכנית: עסקה משותפת - מרכז דן

עורך התכנית: יהודה פייגין - אדריכלים
מס' רשיון 01799
רח' מעלה הצופים 19 ר"ג
טל. 03-6738478

אוקטובר 1999

תאריך:

1. שם התכנית
התכנית תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' בב/מק/609/ב' שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 609 (להלן: "התכנית המקורית"), שינוי לתכנית מפורטת 29 א' ושינוי לתכנית מתאר 105 א' ו- 105 ב'.
2. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
3. מקום התכנית:
מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו
עיר: בני ברק
רחובות: דרך ז'בוטינסקי בדרום
דרך בן גוריון במערב
רחוב בן נון בצפון.
גוש: 6196
חלקה: 133
4. בעל הקרקע: ש.כ. תלפיות השקעות בע"מ.
5. יוזמי התכנית: עסקה משותפת - מרכז דן
6. עורך התכנית: יהודה פייגין אדריכלים, מס' רשיון 07199 רח' מעלה הצופים 19 ר"ג טל. 03-6738478
7. שטח התכנית: 10,466 מ"ר.
8. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט).
9. יחס לתכניות אחרות:
על תכנית זו יחולו הוראות התכניות 609, 29 א', ו- 105 ב'. ככל שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ותכניות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.
10. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. מטרת התכנית:
א. איחוד וחלוקה של מגרשים בלא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע, דהיינו שצ"פ/מסחר/משרדים כפי שנקבעו בתכנית המפורטת מס' 609 (להלן: "התכנית המקורית") וזאת בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) לחוק.
ב. התאמת קווי הבניין שנקבעו בתכנית המקורית לחלוקת המגרשים החדשה לפי תכנית זו, וזאת בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.
ג. הוספת 2 קומות מעל המותר בתכנית המקורית, וזאת בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק.

ד. הרחבת דרך שנקבעה בתכנית המקורית, במגרש 133 ד', בלי שינוי בסך השטחים הציבוריים הפתוחים כפי שנקבעו בתכנית המקורית, וזאת בהתאם לסעיף 62 א (א) (2) לחוק.

ה. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך השטח המותר לבניה בתכנית ובלא שהשטח המותר לבניה בכל תכלית (מסחר או משרדים) יגדל ביותר מ- 50%, וזאת בהתאם לסעיף 62 א' (א) (6) לחוק.

ו. שינוי של הוראות לפי התכנית המקורית בדבר בינוי בקומות וזאת בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק.

12. שינוי חלוקת שטחי הבנייה ושינוי הוראות בדבר בינוי בקומות

12 1 תבטל חלוקת שטחי הבנייה המותרים לפי קומות בתוכנית בב 609/609. לא יותר כל שינוי של סך כל השטח המותר לבנייה בתכנית בב 609/609 למסחר ומשרדים.

12 2 היחס בין השטחים שיועדו בתכנית המקורית למסחר ובין השטחים שיועדו למשרדים, ישונה באופן שסה"כ השטחים המיועדים בתכנית המקורית למסחר יגדל מ- 12,000 מ"ר ל- 17,000 מ"ר ואילו סך השטחים המיועדים למשרדים, יקטן מ- 10,150 מ"ר ל- 5,150 מ"ר.

12.3 טבלת שטחים – מצב קיים

חלקה	שטח מ"ר	אזור	מפלס	ייעוד	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות מ"ר	הפקעות			
133 א'	6227 ..	מסחר + משרדים	מרתף 3-	חניה		8,000	3.51% יתרת הפקעה ל-40%			
			מרתף 2-	חניה		8,000				
			מרתף 1-	חניה		4,000				
			מרתף 1-	אחסנה		4,000				
			מרתף א 1-	חניה		4,000				
			ק"ק	מסחר		2,000				
			ק"ק - גלרית	מסחר	800	400				
			ק"א	מסחר	3,200	1,600				
			ק"ב	משרדים	2,400	600				
			ק"ג	משרדים	2,400	600				
			ק"ד	משרדים	2,400	600				
			ק"ה	משרדים	920	230				
			133 ב'	ש.פ.פ	1833					
						ש.א.פ				
ש.א.פ										
דרכ										
133 ד'	1095						471 מ"ר			
סה"כ	10466				34,030					
סה"כ בנויה שטח עיקרי							200%			

12.4 טבלת שטחים במ"ר

סה"כ מוצע	סה"כ קיים	שרות מוצע	שרות קיים	עיקרי מוצע	עיקרי קיים	
17,000	12,000	6,700	4,000	10,300	8,000	מסחר
5,150	10,150	1,400	2,030	3,750	8,120	משרדים
22,150	22,150	8,100	6,030	14,050	16,120	סה"כ

13. קווי בניין

13.1 הבניה מעל פני הקרקע תבוצע כולה במגרש 133 - א, כמפורט להלן:
בניית המרתפים מתחת לפני הקרקע תבוצע כולה בתחום הקו הכחול של התכנית כמפורט להלן:

13.2 לכיוון רחוב בן נון -

13.2.1 קו בנין אפס לבניה מעל פני הקרקע בגבול מגרשים 133 - א
ל- 133 - י

13.2.2 קו בנין אפס לבניית מרתפים יהא עד גבול מגרש 133 - י.

13.3 לכיוון רחוב ז'בוטינסקי -

13.3.1 קו בנין אפס לבנייה מעל פני הקרקע יהא בגבול בין מגרשים 133
ג ל- 133 - א.

13.3.2 קו בניין אפס לבניית מרתפים - יהא עד הגבול שבין מגרש
133 ב ל- 133 ג.

13 4 מרתפים קיימים במגרש 133 ג שיעודו שצ"פ מיועדים להריסה.
ביצוע ההריסה בפעל יהווה תנאי לתעודת גמר, אלא אם ינתן תוקף לתכנית
המאפשרת הקמת מרתפים אלה.

14. הוראות איחוד וחלוקה:
המגרשים בתחום התוכנית המקורית יאוחדו ויחולקו בהתאם לטבלה:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד
מגרש	שטח בדונם	מגרש	שטח בדונם	
133 - א	6.27	133 - א	6.27	אזור מסחרי/משרדים
133 - ו	1.61	133 - ו	1.61	שטח פרטי פתוח
133 - ב	0.53	133 - ב	0.43	שטח ציבורי פתוח
133 - ג	0.69	133 - ג	0.42	
		133 - ט	0.09	דרך חדשה/ מוצעת *
		133 - י	0.27	
	1.22		1.22	סה"כ שטח ציבורי פתוח + דרך חדשה
133 - ד	1.19	133 - ד	1.19	דרך קיימת/מאושרת
133 - ה	0.17	133 - ה	0.17	
	1.36		1.36	סה"כ דרך קיימת/מאושרת
	10.46		10.46	סה"כ שטח התוכנית

* הרחבת דרך על חשבון שצ"פ אשר נקבע בתכנית המקורית.

15. הוספת קומות:

133 האגדה המקומית לתכנון ובניה
בני - ברק

הכנית מכ"ב/זק/609/הועברה לוועדה
הביתונית לשם אשר אוקצס

בישיבה מס' 13/98 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 6.7.98

יושב ראש הועדה

יוספו 2 קומות נוספות, בתחום המסומן בתשריט במגרש 133
בקו שחור.
גובה הקומות שיוסף יהא עד 4.5 מטר לכל קומה.

16. חתימות:

יובל גלאין

חתימת היוזמים:

חתימת בעל הרקע:

חתימת עורך התכנית: פייגין אדריכלים (1995) בע"מ
מעלה הצננים 19 ר"ג

תאריך:

הועדה מקומית לתכנון ובניה בני ברק

אישור תכנית מס' _____

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום _____

מנהל התכנון _____
מנהל העיר _____
יו"ר הועדה _____