

22.2.2005

מוקדמת מס' 2

5006269

גירסה 3
25 ינואר 2005

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי – בני ברק
תכנית מתאר בבואמק\105\מ2 – קווי בניין למרתפים
שינוי לתכניות מתאר בבואמק\105\א ו- בבואמק\105\ב
תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62א (א) (4) ו- 62א (א) (5) לחוק.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר בבואמק\105\מ2 שינוי לתכניות מתאר בבואמק\105\א ו- בבואמק\105\ב. תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62א (א) (4) ו- 62א (א) (5) לחוק.
2. המחוז: תל אביב.
3. נפה: תל אביב-יפו.
4. המקום: בני ברק.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי בני ברק.
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק.
7. בעלי הקרקע: בעלים שונים.
8. עורך ומגיש התכנית: אגף ההנדסה של עיריית בני ברק.
9. מסמכי התכנית: תקנון הכולל 2 דפי הוראות.
10. מטרות התכנית: א. קביעת הוראות בדבר קווי הבניין של מרתפים.
ב. קביעת הוראות בינוי של מרתפים.
11. הגדרות: "התכנית הראשית" תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה.
"קו-בנין" כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
"קומת מרתף" קומה בבניין שנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מתחת לפני הקרקע המתוכננים, או למפלס הרחוב, והבנויה עפ"י הוראותיה של תכנית זו ושל התכנית הראשית, והמשמשת לחניה ולמטרות המותרות עפ"י התכנית הראשית.
"פני המרתף חיצוני" מפלס פני המרתף במרווח בין קווי הבניין לבין גבול המגרש.
"מרתף חיצוני" חלקי המרתף שבין קווי הבניין לבין גבול המגרש.

"תמ"מ 5" – תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב.

"תמ"מ 5/2" – תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון.

12. הוראות התכנית :

- 12.1 תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו-בנין "0") בכפוף להוראות שבסעיף 13 דלהלן.
- 12.2 שטחיהן והשימושים של קומות המרתף יהיו בהתאם לקבוע בהוראות התכנית הראשית.
- 12.3 למרות האמור לעיל בסעיף 12.1, לפחות 30% משטח המגרש יותר לא בנוי בתת ומעל הקרקע וללא ריצוף, למטרות חלחול מי גשם למי תהום, ולמעבר תשתיות.
- 12.4 על אף האמור בסעיף 12.3 בסמכות מהנדס העיר להקטין את השטח ללא בנייה עד ל- 15% משטח המגרש, וזאת בתנאי לאישור היחידה הסביבתית ר"ג – ב"ב.
- 12.5 מרתפים שבתחום פשט ההצפה של נחל הירקון עפ"י תמ"מ 5/2 ותמ"מ 5 יתוכננו וייבנו עפ"י ההוראות המפורטות בתכנית הנ"ל.
- 12.6 ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, וכן למניעת פגיעה בתשתיות תת-קרקעיות (פרטיות או ציבוריות). מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- 12.7 המרתף החיצוני ייועד לחניה בלבד, ולא יוסב למטרה אחרת. כל שימוש אחר יהא סטייה ניכרת.

13. הוראות בינוי :

- 13.1 פני המרתף החיצוני לא יעלו על יותר מ- 0.5 מ' מפני הקרקע במגרשים הגובלים.
- 13.2 למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים ו/או במגרשים מדרוניים, תהא הועדה המקומית רשאית, בהתחשבות בהמלצת מהנדס העיר, ועפ"י שיקולים תכנוניים שיירשמו, לקבוע הפרשי מפלסים או קווי בניין שונים מאלה שצויינו בסעיפים 12.1 ו- 13.1 בתכנית זו.
- 13.3 באזורים המיועדים לגינון וצמחיה עפ"י תכנית הפיתוח, מפלס המרתף החיצוני יונמך ב- 0.8 מ'.
- 13.4 במרתפים הבנויים עד גבולות המגרש לא תותר פתיחת חלונות לכיוון המגרשים הגובלים.

13. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות :

- א. על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית וזאו כל תכנית אחרת תקפה על המקרקעין במידה ולא שונו במפורש בתכנית זו.
- ב. הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו סודם לאישור תכנית זו, אלא עם נכתב אחרת בהוראות התכניות האמורות.

14. היטל השבחה: העירייה תגבה היטל השבחה כחוק.

15. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע מייד עם פרסומה.

16. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק / 2/1/105
בשיבת מס' 32/2005 ביום 3.2.05
מזכיר הועדה
מזכיר מחוז
של אביב

30.2.05

CM