

5006242

4.7.2005

מוקדמת מס' 5.....

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מס' בב/ 754

שינוי לתוכנית מס' בב/ 105 ב'

מאשרת

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב - יפו

עיר: בני ברק

תאריך: 07 יוני 2005

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' בב/ 754
שינוי לתוכנית מתאר מס' בב/ 105 ב'

2. מסמכי התוכנית:

מסמך א': 14 דפי הוראות, להלן "הוראות התכנית"
מסמך ב': גיליון הכולל תוכנית מצב קיים בקנ"מ 1:500, תוכנית מצב מוצע
בקנ"מ 1:500, תוכנית מבנים להריסה בקנ"מ 1:500 ותרשים סביבה בקנ"מ
1:2500.

מסמך ג': נספח בינוי הכולל תוכניות וחתך בקנ"מ 1:500.

מסמך ד': נספח תנועה

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את

החלקות הבאות:

גוש: 6122

חלקה 196

רחוב דונולו 8

רחוב הרב ש"ך 13

4. גבולות התכנית:

מצפון: חלקות 1335, 1336, 1337

מדרום: רחוב האדמו"רים מספינקא.

ממזרח: רחוב הרב ש"ך.

ממערב: רחוב דונולו.

5. שטח התכנית:

3,962 מ"ר.

6. יחם התוכנית:

אליעזר בנדיקט

רח' סוקולוב 30 בני ברק 51331

טל': 052-420014, פקס: 03-5799994

7. בעלי הקרקע:

פרטיים.

עיריית בני-ברק

8. עורך התוכנית:

בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים
עדן בר, בת שבע כהן
רח' זרואנוב 5 תל אביב
טל': 03-6200730, פקס: 03-6290514

9. מטרות התוכנית:

- 9.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מיוחד, הכולל בתוכו שטח ציבורי מבונה, עם שימושים לגני ילדים הכוללים גינות וחצרות, חזית מסחרית חזיקת הנאה לציבור הולכי רגל, וכן שינוי ייעוד לשטח פרטי פתוח.
- 9.2 שינוי יעוד מדרך למגרש מיוחד (הקטנת זכות דרך ברחוב דונולו).
- 9.3 קביעת זכויות בנייה, הוראות בנייה, קווי בניין ותנאים למתן היתר בניה ואכלוס לבנין בן 9 קומות בשני אגפים, הכולל 40 יח"ד באגף המגורים ו- 80 חדרים באגף בית האבות.
- סה"כ 8400 מ"ר שטחים עיקריים, ו-13453 מ"ר שטחי שירות.
- 9.4 שיקום השטח שבתחום התכנית ופינוי קרקע מזוהמת.

10. הוראות התכנית:

10.1 אזור מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום חום כהה הוא אזור מיוחד. בחזית לרחוב הרב ש"ך מסומן קו בצבע סגול המהווה חזית מסחרית. על השטח הנ"ל חלות ההוראות הבאות:

10.1.1 זכויות בניה:

- שטח עיקרי מותר לבניה - למסחר : 1000 מ"ר
- למגורים : 3800 מ"ר
- לבית אבות : 2400 מ"ר
- ציבורי : 1200 מ"ר
- שטח שירות מקסימלי-מעל הכניסה מרחוב הרב ש"ך: 4470 מ"ר מתחת לקומת הקרקע שמרחוב הרב ש"ך : 8983 מ"ר.
- מס' יח"ד מקסימלי - 40 (שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית).
- מס' חדרים מקסימלי בבית האבות : 80

10.1.2 גובה הבניה :

10.1.2.1 מס' קומות מקסימלי :

באגף המגורים : חלופה א- 6 קומות מעל קומת הכניסה מרחוב דונולו וקומת גג חלקית.
חלופה ב- 7 קומות מעל קומת הכניסה מרחוב דונולו וקומת גג חלקית.
באגף בית האבות : 9 קומות מעל קומת הכניסה מרחוב הרב ש"ך.

10.1.2.2 גובה אבסולוטי מקסימלי לתקרה אחרונה :

באגף המגורים : חלופה א - 66.5 מ' (לא כולל מתקנים טכניים).
חלופה ב - 70.0 מ' (לא כולל מתקנים טכניים).
באגף בית האבות : 71.5 מ' (לא כולל מתקנים טכניים).

10.1.2.3 גובה קומות :

גובה קומה מסחרית - עד 6.0 מ' (מרצפה לתחתית תקרה).
בית אבות - גובה קומת הכניסה לא יפחת מ- 4.5 מ'.

10.1.3 תכליות מותרות :

10.1.3.1 באגף המגורים :

בקומת קרקע עליונה (מרחוב דונולו) : ציבורי לתכלית גן ילדים.
לובי כניסה , חדר אשפה , חדר גז , חדר עגלות.
בקומות א-1 : מגורים
בקומות מרתף : חניה , אחסנה , חדר אשפה , חדר גז.
תותר אחסנה לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר לדירה..

10.1.3.2 באגף בית האבות :

בקומת קרקע תחתונה (מרחוב הרב ש"ך) : מסחר , אחסנה, לובי כניסה , חדר אשפה , חדר גז .
קומת גלריה- עד 20% משטח קומת הקרקע התחתונה.
בקומה 1 : ציבורי , לובי בית אבות.
בקומות 2-8 : בית אבות.
בקומה 7: תשמש חלקית לשימושים תפעוליים והשטח הנוותר למגורי בית האבות.
בקומה 8: קומה תפעולית.
בקומה 9 : ציבורי, בתיאום עם עיריית בני ברק.
בקומות מרתף: חניה , אחסנה , חדר אשפה , חדר גז.

לא תותר הקמתה והפעלתה של מחלקה סיעודית
במסגרת בית האבות.

10.1.4 מתקנים טכניים :

כל ציוד המתקנים הטכניים שימשו את המבנים ימוקם במרתפי
המבנים ו/או יוסתר בתוך שטחי שירות מבוניס במסגרת
הקומות, ו/או יוסתר על גגות המבנים, למעט מרפסת גג
המצוינת בסעיף 15.2.

10.15 קווי בנין :

קווי בנין עיליים : כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

קו בנין צפוני למבנה בית האבות בלבד :

עד קומה 4 (כולל) – 6.0 מ'

קומה 5 ומעלה – 14.0 מ'

קווי בנין תת קרקעיים: כמסומן בתשריט ובתנאי שתכסית שטחי

כל מרתף והרמפות המובילות אליו לא

תעלה על 90% משטח המגרש על מנת

לאפשר חלחול מי נגר עיליים.

10.1.6 ניווד זכויות בניה :

לא תותר העברת זכויות בין השימושים השונים. שינוי מהוראה

זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

10.1.7 לא יותרו אולמי שמחות ואירועים בשטחים המסחריים.

שימוש חורג לאולמי שמחות ואירועים כאמור יהווה סטייה ניכרת

מתוכנית זו.

10.1.8 הכניסה לשטח המסחרי תהיה מרחוב הרב ש"ך בלבד.

10.2 שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור:

10.2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה ועם

אלכסונים בירוק כהה, הוא שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה

לציבור וחלות עליו ההוראות הבאות :

מפלס השפ"פ מוגדר בגובה של עד 1.20 מ' ממפלס רחוב דונולו

ובכל מקרה לא יעלה על מפלס לובי בית האבות.

בשטח פרטי פתוח לא תותר כל בניה למעט השימושים הבאים:

מעל פני מפלס השפ"פ: גינות

ריצוף

מתקני גן

צינורות אורור

מתחת לפני מפלס השפ"פ: חנייה
מסחר
אחסנה
לובי כניסה
ח. אשפה
ח. גז
מתקנים הנדסיים

10.2.2 ניתן יהיה להקים מרתפים גם מתחת לתחום שטח השפ"פ.

10.3 גינות וחצרות לגני ילדים:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום חום כהה עם נקודות ירוקות הוא גינות וחצרות לגני ילדים.
בשטח הנ"ל יותרו השימושים הבאים:
מעל פני הקרקע - גינות
ריצוף
מתקני גן
צינורות אורור
מרפסות/סוכות של דירות המגורים
מתחת לפני הקרקע - חנייה
אחסנה
תשתיות


10.4 דרכים:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום ספיה הוא שטח לדרך קיימת ויותרו בו השימושים הבאים:
מעל פני הקרקע: כבישים
מדרכות
עמודי תאורה
פיתוח גנני
מתקני רחוב
מתקנים טכניים
חנייה
מתחת לפני הקרקע: תשתיות.

7. זכויות בנייה:

מצב קיים (עפ"י תכנית מס' בב/105):

קווי בניין (מ')		גובה בניין מקסימלי	יחידת קרקע מ"ר לכל ירידה (מ"ר)	מס' יירות למגו' מ"ר או לדונם	שטח בנייה מקסימלי לכל קומה במגו' מ"ר (מ"ר)	% בנייה (כולל מרפסות) לכל קומה	רוחב מ"ר של חזית במגו' מ"ר חדש	שטח מ"ר למגו' חדש (מ"ר)	שטח (מ"ר)	צבע בדתש"ר"ט	יעד
עד	קדמ' עפ"י תכנית מפורטת										
5.0	3.0	3 קומות על גבי ק.ע.מ.	55	18 לדונם	230	46	18	500	3074	צהוב	מגורים ג'
888										חום ספיה	דרך
3962										סד"כ	


מגו' חדש

מצב מוצע:

קווי בניין	מס' יחיד / מס' חודרים / מס' חודרים	מס' קומות / מס' חודרים	מס' קומות / מס' חודרים	מס' קומות	שטח שירות (מ"ר) / מוחזקת קומות / הקרקע / שטח חדרים	שטח שירות מקיטמלי מעל		שטח עיקרי מקיטמלי מעל		שטח (מ"ר)	מס' מגרש	סימון בתשריט	יעד
						מ"ר	שירות	מ"ר	שירות				
קווי בנין עיליים כמסומן בתשריט ובנספח הביני וג'פ"י סעיף 10.1.5 קווי בנין מת קרקעיים בגבולות מגרשים 1001,1001,1001 (5) 1003,1002	-			1 + גלריה	8983 כולל השטח מתחת לשפ"פ ומתחת לשטח לגני ילדים	1500	מסחר	1000	מסחר	2290	1001	צהוב תחום חום כהה + קו מגול בהירות לדחובות	אזור מיוחד עם חזית מסתורית
	40 יחיד	3	קרקע מרחי הרב ש"ד + 9	6 קומות מעל קומה ציבורית + קומת גג חלקית (4) 7 קומות מעל קומת מסחר וקומה ציבורית (3) 2		1100	מגורים	3800	מגורים				
	80 חודרים					1600 (+) סוכות (2)	בית אבות	2400	בית אבות	555	1001 ש	ירוק תחום ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
		3		10.2 מעל		270	ציבורי	1200	ציבורי	635	1002 1003	צהוב תמים חום עם קומות ירוקות	גנות והצרות לגני ילדים
לא תותר כל בנייה מלבד המפורט בסעיף מס' 10.4						8983	4470	8400	3962				

- (1) מחוכם 190 מ"ר שטח מפולש.
- (2) תותר בניית סוכות עפ"י תוכנית לטופות שבתוקף.
- (3) שטח ציבורי: בקומה שמעל לקומת מסחר ובקומה תשיעית מעל למסחר.
- (4) חלופה ב- 7 קומות מעל קומה ציבורית + קומת גג חלקית.
- (5) קו בנין לקומת קרקע תחתונה לרחוב דונולו כמסומן בתשריט ובנספח הביני.

מאז

12. נספח בינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא קווי בניין, גובה, מס' קומות, שטח השפ"פ והשטח לטובת חצרות גני ילדים. לגבי שאר הנושאים יהיה מנחה בלבד.

13. שטח פרטי פתוח:

13.1 התכליות המותרות בשפ"פ הן כמצוין בסעיף 10.2.

13.2 אחזקת השטח הפרטי הפתוח תבוצע ע"י ועד שימונה ע"י הבעלים של ארבעת הפונקציות בפרויקט: בעלי בית האבות, עיריית בני ברק- בעלת השטחים הציבוריים, בעלי השטח המסחרי וועדי בתי המגורים.

13.3 בשפ"פ יש להבטיח אפשרות לשתילת צמחים ע"י התאמת הקונסטרוקציה ליצירת ערוגות בעומק 1.5 מ' לפחות.

14. זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל:

14.1 בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק, המוגדר כזיקת הנאה להולכי רגל, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל ציבור הולכי הרגל.

14.2 בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מוצלבים בשחור, והמוגדר כזיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל (רצועה ברוחב 1.5 מ' לאורך רחוב הרב ש"ך), תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור, לרכב ולהולכי רגל.

15.1 בית אבות:

15.1 גודל יחידה מקסימלית - 35 מ"ר שטח עיקרי.

15.2 המרפסת הצפונית בקומה חמישית במבנה תשמש את כלל ציבור דיירי בית האבות כמרפסת גן. לא תותר התקנת מערכות טכניות במרפסת.

15.3 בית האבות יכיל את כל השטחים המשותפים הנדרשים לתפקודו.

15.4 בית האבות ינוהל במאחד ע"י גוף ניהולי מוסמך.

15.5 לא תותרנה העברת זכויות בחלקים מבית האבות ו/ או בחלקים מיחידותיו בנפרד.

15.6 השימושים בקומות 8 - 2 (במבנה המזרחי) יהיו לשימוש בית אבות בלבד. לא ייעשה בקומות אלה כל שימוש אחר. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

16. סוכות:

הסוכות יתוכננו עפ"י תוכנית המתאר התקפה בעת מתן היתר בנייה.

17. מרתפים:

- 17.1 תותר בניית 3 מרתפים בהיקף המגרשים: 1001, 1001ש, 1002, 1003, שימשו לחניה, שטחים טכניים (כגון: חדרי חשמל, טרנספורמציה, גנרטור) ומחסנים שיוצמדו ליחידות המגורים בשטח של עד 6.0 מ"ר לכל יחיד.
- 17.2 תכסית שטחי המרתף והרמפות המובילות אליהם לא יעלו על 90% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר עיליים.

18. תנועה וחנייה:

18.1 מספר מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בנייה עפ"י השימושים המבוקשים ובקומות המרתפים, כמפורט בסעיף 17.

18.2 מיקום חניה לאמבולנס לשירות בית האבות יהיה בקומה התחתונה.

18.3 החניות לשימושים הציבוריים ולמסחר יופרדו מהחניות למגורים.

19. תנאים למתן היתר בניה:

19.1 הריסת המבנים בשלמותם כמסומן ב"תוכנית מבנים להריסה" שבתשריט, ופינוי פסולת הבניה. פרוק חלקי אסבסט יבוצע על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, בתאום עם מחוז ת"א.

19.2 הגשת תצהיר לוועדה המקומית על הסכם מינוי מסגרת ניהול לצורכי תחזוקה של השטחים המשותפים לשימושים הכלולים בתוכנית זו: מסחר, בית אבות, מגורים, שטחי ציבור ותחזוקת השפ"פ.

19.3 הגשת כתב התחייבות לוועדה המקומית למילוי התנאים האמורים בסעיף 15 דלעיל.

19.4 רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין באשר לתנאים שבסעיפים 15.4, 15.5 ו- 15.6 ולהתחייבויות על פיהם.

19.5 אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר.
תוכנית הפיתוח תכיל:

- העמדת מבנים
- מפלסי כניסה של המבנים
- חתכי פיתוח במפגש עם כבישים וחלקות סמוכות
- תכנון השטח הפרטי הפתוח

19.6 אישור משרד הבריאות לעניין בית האבות.

19.7 אישור היחידה הסביבתית רמת גן בני ברק לשימושים בבית האבות ובשטח המסחרי.

19.8 תנאי להיתר בניה ו/או היתר חפירה בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר קרקע לאיתור נוכחות מזהמים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו, טיפול בקרקע המזוהמת בהתאם לממצאי הסקר באישור המשרד לאיכות הסביבה.

19.9 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית לכל מבנה שאינו מיועד למגורים בלבד, לרבות היתר לחפירה, דיפון או הקמת מרתפים, אלא לאחר שבתכניות הבקשה להיתר ותכניות המתקנים למניעת זיהום אויר, רעש וטיפול בשפכים, נבדקו ואושרו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

19.10 תנאי למתן היתר בניה - הצגת תכנית השפ"פ הכוללת מפלסים, גינון, השקיה, סוגי צמחיה ומתקנים.

20. תנאים לאכלוס:

20.1 פיתוח השטח הפרטי הפתוח עפ"י תכנית הפיתוח כאמור בסעיף 19.5.

20.2 רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין, כמסומן בתשריט.

20.3 מינוי מסגרת ניהול לצרכי תחזוקה בפועל יהווה תנאי לאיכלוס.

20.4 העברת השטחים הציבוריים ע"ש העירייה, כאמור בסעיף 22.

21. חומרי גמר:

המבנים יחופו בחומרים עמידים כגון: אבן, זכוכית, אלומיניום וטיח עם צביעה בגמר עמיד בבלאי, באישור מהנדס העיר.

22. שטחים לצורכי ציבור:

- 22.1 כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור בקומת קרקע עליונה, בקומה 1 ובקומה 9, ובנוסף השטחים המיועדים לגינות וחצרות לגני ילדים, יירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.
- 22.2 השטחים הציבוריים המיועדים, ברובם לגני ילדים ייבנו על ידי היזם ועל חשבונו בהתאם לתקנים המקובלים.
- 22.3 מקומות החניה שבמרתף, המיועדים לשטח הציבורי (24 במספר) ירשמו על שם עיריית בני ברק.

23. איכות הסביבה:

- 23.1 חדרי אשפה:
חדרי אשפה ייבנו כחדרים סגורים ומקורים בתוך קווי בניין, כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ובמיקום נגיש לרכב פינוי.
- 23.2 איכות אויר במרתפי חנייה:
יש להבטיח איכות אויר נאותה באמצעות מערכות אוורור שיופעלו ע"י גלאי CO באופן אוטומטי, עפ"י תוכניות שיאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
- 23.3 פינוי פסולת עפר ופסולת בניין:
פסולת עפר ופסולת בניין יפוננו לאתרי פינוי פסולת מאושרים מתאימים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

24. עתיקות :

- 24.1 שטח התכנית הינו אתר עתיקות מוכרז ויחול עליו חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 24.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 24.3 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 24.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

24.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית
רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו , עקב
שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

25. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר בב/ 105 ב' על כל תיקוניה, כל עוד לא
שונתה ע"י תוכנית זו.

26. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

27. מועד משוער לביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

x
חתימת בעלי הקרקע

חתימת יחם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף	
לחכונת מס' בנ/	254
ביטול מס' /	31.11.04
מנהל	הועדה

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 28.3.05

בר-לוי
אדריכלים ומתכנני ערים
טל: 03-6200730
14.6.2005
חתימת עורך התכנית

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' כ/	754
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 12.7.05	לאשר את התכנית.
גילה ארון	יו"ר הועדה המחוזית

תקנון בב754 - כותרות

12.7.05