

5006598

גרסה 5
ט"ז אדר תשס"ו
16 מרץ 2006

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תכנית מתאר מקומית בב/מק/3010
שינוי לתכניות מתאר בב/105/א' ו- בב/105/ב'
שינוי לתכנית מתאר מקומית בב/105/ד'2 – (חדרי גג)
שינוי לתכנית מתאר מקומית בב/מק/105/פ – (דירות גג)
שינוי לתכנית מתאר מקומית בב/מק/105/מ/2 – (מרתפים)
תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62א(א)(4), (5) ו- (9) לחוק

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בב/3010 שינוי לתכניות מתאר בב/105/א' ו- בב/105/ב'. שינוי לתכנית מתאר בב/105/ד'2. שינוי לתכנית מתאר מקומית בב/מק/105/פ. שינוי לתכנית מתאר מקומית בב/מק/105/מ/2. תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62א(א)(4), (5) ו- (9) לחוק.
2. המחוז: תל אביב
3. נפה: תל אביב – יפו
4. המקום: בני ברק
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על החלקות הבאות:
גוש: 6188
חלקות: 326-313, 361-331, 364-403, 422-423.
גוש: 6124
חלקות: 362-354.
גבולות התכנית:
צד צפון - רח' מרים הנביאה
צד מזרח - חלקה 6188/5 ("פרדס ברמון")
צד מערב - רמת גן
צד דרום - רח' גולומב - רמת גן
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק.
7. בעלי הקרקע: בעלים שונים.
8. עורך ומגיש התכנית: אגף ההנדסה של עיריית בני ברק.
9. מסמכי התכנית: תקנון הכולל 4 דפי הוראות ודף תשריט בינוי סכמאטי. תשריט בק"מ 1:1500 (להלן "תקנון"). (להלן "התשריט")

10. הגדרות:

"בנייני מגורים חדשים": בנייני מגורים בתחום התכנית שטרם הוצא היתר לבנייתו.

"חלקות שבהן קו הבניין לחזית הינו 4.0 מ'":

גוש: 6188

חלקות: 315, 317, 319, 321, 324-326, 331-336, 341-344, 348-351.

"התכניות הראשיות": תכנית המתאר בב/105/ב (להלן "התכנית הראשית"), תכנית מתאר מקומית בב/מק/105/פ (להלן "תכנית דירות גג") ותכנית מתאר מקומית בב/105/ד/2 (להלן "תכנית גגות") על תיקוניהן.

"קומת קרקע": קומת הכניסה הקובעת לבניין.

11. מטרות התכנית:

11.1 קביעת הוראות בינוי לבנייני מגורים חדשים, וזאת ע"י שינויים בהוראות התכניות הראשיות, בדבר אופן הבינוי של קומות הבניין, וזאת עפ"י סעיפים 62א(א), (5), ו- (9) לחוק.

11.2 קביעת הוראות בדבר אופן בינוי קומת קרקע וקומת המרתף.

11.3 שינוי בקו-הבניין האחורי מ- 6.0 מ' (עפ"י התכנית-הראשית) ל- 4.5 מ', ללא תוספת שטח עיקרי, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

11.4 קביעת תנאים למתן היתר.

12. הוראות התכנית:

הוראות בינוי כלליות:

12.1 בנייני המגורים החדשים ייבנו ללא קומת עמודים מפולשת.

12.2 אופן הבינוי יהא בהתאם לתשריט הבינוי, שיהיה מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין, ומנחה בשאר הנושאים.

12.3 רוחב הנסיגות בין הקומות (וכמסומן "a" בתשריט הבינוי הסכימאטי) לא יפחת מ- 1.5 מ'.

12.4 החניה תהיה בקומת המרתף שתבנה עפ"י הוראות התכניות הראשיות ותכנית בב/מק/105/מ/2.

12.5 הבינוי המוצע עפ"י תכנית זו יהא לבניינים חדשים בלבד, ובתנאי הריסת המבנה הקיים ובניית בניין חדש בלא פחות ממחצית המגרש.

12.6 הבינוי המוצע בתכנית זו יהא מחייב לכל בניין חדש שייבנה במגרשים שבתחום התכנית.

זכויות הבנייה:

12.7 זכויות הבנייה (שטחים עיקריים) עפ"י תכנית זו, ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית ובתוספת ההקלות שעפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002, יהיו כדלהלן:

105% (3 קומות ללא קומת עמודים X 35%) + 6% + 2.5% עבור קומה נוספת (במקרה שמבוקשות דירות גג בקומת הגג בלבד) – סה"כ 113.5%.

קווי בניין:

12.8 קו הבניין האחורי ישונה מ- 6.0 מ' (עפ"י התכנית הראשית) ל- 4.5 מ'.

12.9 לא יותרו כל בליטות – לרבות סוכות – מעבר לקו הבניין האחורי הקבוע בתכנית זו.

קומת הגג:

12.10 דירות הגג ייבנו עפ"י הוראות תכנית דירות הגג, למעט לעניין נסיגות מקו מתווה הבניין, שייקבעו עפ"י הוראות ותשריט הבינוי של תכנית זו.

קומת הקרקע והמרתף:

12.12 הגדר בחזית הפונה לרחוב תיבנה בנסיגה של 1.5 מ' מגבול המגרש (בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם לנתוני החלקה), ע"מ לאפשר מפרץ חניה במקביל למדרכה והרחבה עתידית של הכביש, וזאת מבלי לגרוע משטח המגרש לעניין חישוב זכויות הבנייה. גובה הגדר לא יפחת מ- 1.8 מ'.

למרות האמור לעיל, בחלקות שבהן קו הבניין לחזית הינו 4.0 מ' (המפורטות בסעיף "הגדרות") תותר בניית הגדר בנסיגה של עד 0.5 מ' בלבד מגבול החלקה, וזאת בתנאי שהגדר תיבנה בקו ישר ובהמשך לגדר שבחלקות הסמוכות – שתיבנה בהתאם להוראת הרישאה של סעיף זה.

12.13 בכל קומות הבניין, לרבות בקומת הקרקע, תותר הקטנת קו הבניין הקדמי ב- 1.5 מ' או 40% לפי הבליטה הקטנה, וזאת ע"י שינוי סעיף 37 (ט) בתכנית הראשית.

12.14 גובה קומת הקרקע יהא כגובה קומה טיפוסית.

12.15 קומת הקרקע תשמש למגורים, למעט בשטחים הנדרשים כשטחים משותפים (כגון לובי כניסה, חדר עגלות, חדר מדרגות וכדו') וכמפורט להלן ובכפוף לסעיף 12.16 להלן.

12.16 השטחים המשותפים לתפעול הבניין, דהיינו חדר האשפה וביתן הגז, ימוקמו בקומת הקרקע של הבניין או בביתנים בחזית המגרש, שגובהם לא יעלה על 1.8 מ', ומיקומם ושטחם יתואם עם מהנדס העיר.

12.17 מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 0.8 מ' מפני הרחוב בחזית הבניין.

12.18 קומת המרתף תהא מיועדת לחניה. בקומה זו ניתן יהא לאשר גם מחסנים במידה והדבר לא פוגע במספר החניות הדרושות לדירות שבבניין.

12.19 קומת המרתף תיבנה בהתאם להוראות התכנית הראשית ותכנית בב/מק/105 מ/2, ותיבנה עד גבולות המגרש, למעט בחזית. המרווח שבין מתווה הבניין לבין גבול המגרש יישאר פנוי ולא בנוי על מנת לאפשר חלחול מי גשם ושתילת עצים.

דירת נכה בקומת הקרקע:

12.20 בקומת הקרקע של בניין חדש בתחום התכנית תותר בניית דירת נכה בכפוף להוראות כדלהלן:

- א. תותר בניית דירת נכה אחת בלבד ובתנאי שהבניין נבנה על מגרש שלם בלבד. לא תותר בניית דירת נכה בבניית בניין על חצי מגרש או פחות. שטח המגרש לא יפחת מ- 600 מ"ר.
- ב. שיעור סה"כ השטחים בקומת הקרקע (שטחים עיקריים + שטח דירת הנכה + ממ"דים) יהיה עד 75% מתכסית הקומה שמעליה (למעט סוכות ומרפסות שמש). יתרת השטח (25%) תשמש לשימושים המשותפים לבנין, כגון לובי כניסה, חדר עגלות, שטח מפולש וכדו'.
- ג. דרכי הגישה ברגל וברכב לדירת הנכה מהרחוב וממרתף החניה יתואמו עם יועץ הנגישות של העירייה.
- ד. הוראות סעיף 47 בתכנית הראשית שלא שונו בתכנית זו, יישארו תקפים.
- ה. דירת הנכה ושטחה יהיו מעבר למניין יחידות הדיור והשטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית על תיקוניה.
- ו. בניית דירת נכה תותר לאחר ניצול כל זכויות הבנייה המותרות, לרבות ניצול כל ההקלות.

13. הוראות מיוחדות למגרשים בעלי חזית מסחרית:

13.1 במגרשים שבהם מותרת חזית מסחרית, קומה זו תיבנה עפ"י הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו.

13.2 קומות המגורים ייבנו מעל לקומה המסחרית עפ"י הוראות תכנית זו.

14. תנאים להיתר:

14.1 הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל הבניין, שתאושר ע"י מהנדס העיר, בנוסף להוראות כל דין.

14.2 הגשת תכנית לפיתוח המגרש, שתכלול מיקום ביתן האשפה וחדר הגז, ריצוף, גינון, גדרות, תאורה וכדו', ובנוסף להוראות כל דין.

14.3 מתן התחייבות להסכמה להרחבת הדרך בעתיד.

15. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות:

15.1 על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות, במידה ולא שונו או בוטלו במפורש בתכנית זו.

15.2 הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו, אלא אם נקבעו בהן הוראות מפורשות אחרות הנוגעות לדירות-גג.

15.3 לא תאושר כל הקלה מהוראות תכנית זו.

16. היטל השבחה:

העירייה תגבה היטל השבחה כחוק.

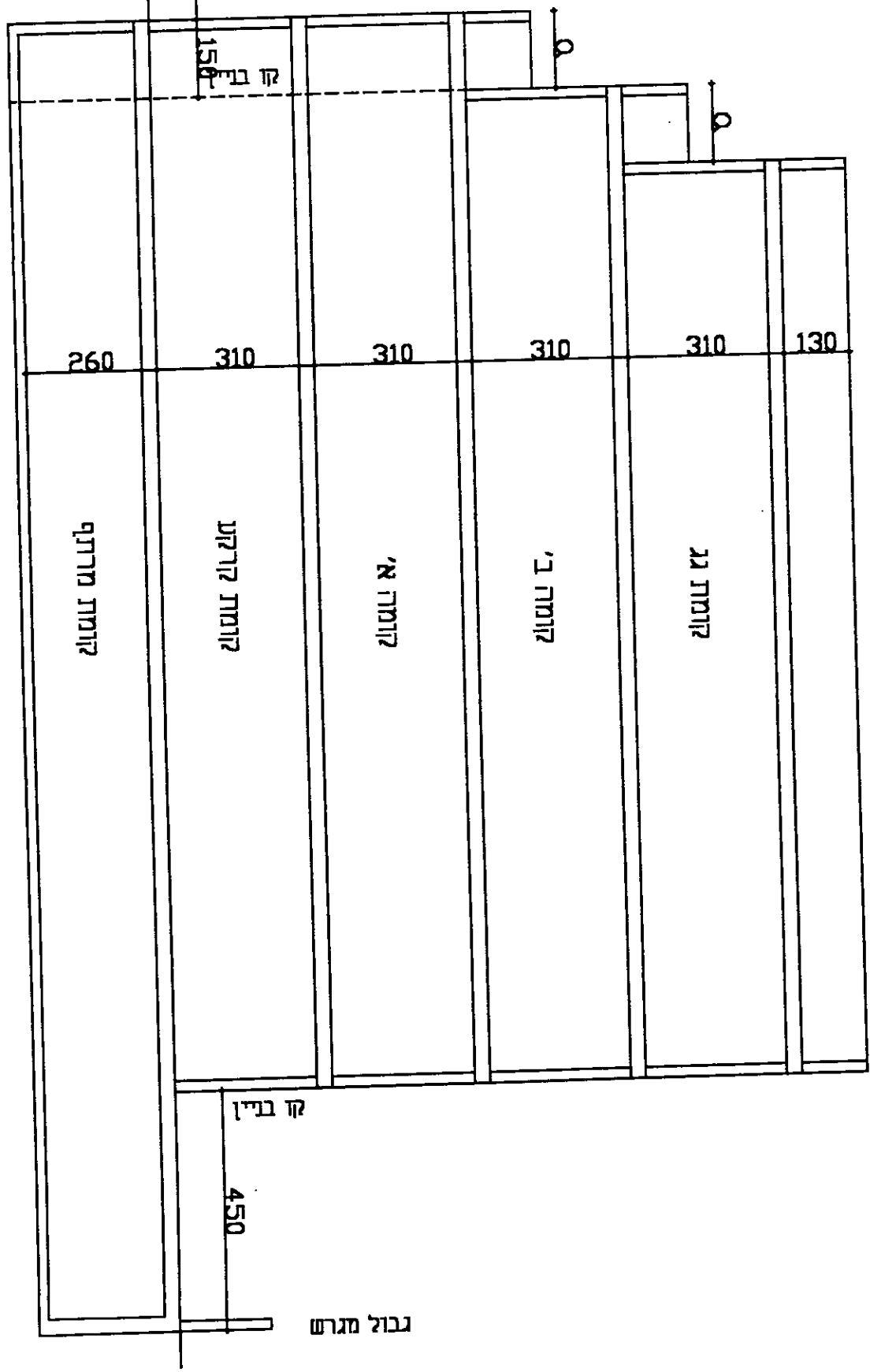
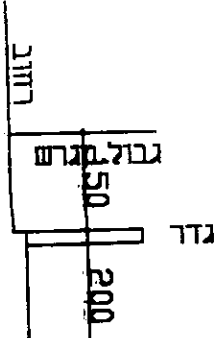
17. מועד משוער לביצוע:

מייד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף
לחכנית מס' בב/מק/ 3010
בשינוי מס' 69106 ביום 6.3.06
ממונה מחוז מ.ת.ל אביב
הועדה הועדה

26.4.06





תשריט בנין