

גרסה 3
03 אוגוסט 2005

**מרחב תכנון מקומי בני ברק
תכנית מתאר מקומית בבאמקו 3007
שינוי לתכנית מתאר בבא 105
שינוי לתכנית בבא 189א
תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62א(א) ו- (4) ו- (5) לחוק**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בבאמקו 3007 שינוי לתכנית מתאר בבא 105. שינוי לתכנית בבא 189א תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62א(א) ו- (4) ו- (5) לחוק.
2. מסמכי התכנית: 4 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית"). תשריט בק"מ 1:250
3. מקום התכנית:
 - 3.1 מחוז: תל-אביב
 - 3.2 נפה: תל-אביב – יפו
 - 3.3 מקום: בני-ברק
 - 3.4 גוש: 6105
 - 3.5 חלקות: 150-156, 256, 141 (חלק)
 - 3.6 כתובת: רח' ברוך הירש 7-25
 - 3.7 שטח התכנית: 16093 מ"ר.
 - 3.8 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
 - 3.9 גבולות התכנית:

בצד צפון	- רח' ששת הימים.
בצד דרום	- רח' ברוך הירש.
בצד מזרח	- חלקה 255 (תכנית בבא 650)
בצד מערב	- חלקה 149 (תכנית בבא 566)
4. יוזם/מגיש התכנית: ועדה מקומית בני ברק
5. עורך התכנית: אגף ההנדסה, עיריית בני ברק
6. בעלי הקרקע: עיריית בני ברק, מינהל מקרקעי ישראל, שונות
7. הגדרות:

- "תכנית ראשית": תכניות המתאר ב105א ו- ב105ב על תיקוניהן.
- "תכנית 189א": תכנית ב189א שהתפרסמה למתן תוקף בתאריך 25.3.71.
- "תקנה 13": תקנה בדבר שיעור שטחי השירות המותרים בתחום תכנית 189א, מיום 24.12.01.

8. מטרת התכנית:

פיתוח ושדרוג קטע מרחי' ששת הימים לתקופת בנייה שעד לתכנון העתידי של המתחם, וזאת ע"י:

- 8.1 שינויים בקווי הבניין במגרשים שבתחום התכנית, ללא תוספת שטחים עיקריים, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 8.2 שינויים בבניוי ע"י קביעת תכנית מרבית לקומות קרקע ו- א' בלבד של עד 80%, ללא תוספת שטחים עיקריים, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- 8.3 שינויים בבניוי ע"י קביעת גובה מירבי של קומת הקרקע וקומה א', שלא יעלה על 10 מ' (עבור 2 הקומות), וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

8.4 קביעת תנאים למתן היתר.

8.5 קביעת תנאים לפיתוח השצ"פ והמגרשים.

9. הוראות התכנית:

9.1 קווי הבניין במגרשים שבתחום התכנית יהיו כדלהלן:

- 9.1.1 לכיוון צפון (שצ"פ רח' ששת הימים) - "0" לקומת קרקע וקומה א'.
- ללא שינוי לקומות העליונות.
- 9.1.2 לכיוון דרום (לרח' ברוך הירש) - 5 מ' לקומת קרקע וקומה א'.
- ללא שינוי לקומות העליונות.
- 9.1.3 לצדדים - "0" לקומות קרקע וא'.
- 4.0 מ' או 5.0 מ' לקומות העליונות.

9.2 התכנית המרבית המותרת בכל מגרש - בקומות קרקע ו- א' בלבד - לא תעלה על 80% משטח המגרש נטו. התכנית בשאר הקומות תהא עפ"י המותר בתכנית הראשית.

9.3 זכויות הבנייה יהיו כדלהלן:

9.3.1 השטחים העיקריים לא יעלו על המותר עפ"י התכנית הראשית, בהתאם לתכנית המרבית ולקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

9.3.2 שטחי השירות לא יעלו על המותר עפ"י הקבוע בתקנה 13 (דהיינו עד 40% מהשטחים למטרות עיקריות) וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בה.

10. זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל:

תרשם זכות מעבר לרכב בתחום השצ"פ המשמש לחניה.

11. שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בצבע ירוק בתשריט (חלק מחלקה 141) הוא שטח ציבורי פתוח ויפותח כחניה מגוננת בשילוב אלמנטים גנניים ועצים, בתאום עם מהנדס העיר, ועפ"י תכנית כללית לפיתוח השצ"פ, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12. תנאים למתן היתר:

- 12.1 הגשת תכנית ארכיטקטונית כללית לכל הבניינים, ע"מ ליצור חזית אחידה ומותאמת לכיוון רח' ששת הימים לכל הבניינים שבתחום התכנית. התכנית תכלול התייחסות לחומר גמר קשיחים, תאורה, שילוט על הבניינים וכדו', ותתואם עם מהנדס העיר.
- 12.2 הגשת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני לכל בניין, שתכלול התייחסות לעיצוב ושיפוץ הבניין, בתאום עם מהנדס העיר.
- 12.3 הגשת תכנית לפיתוח כללי של השצ"פ לאורך רח' ששת הימים, שתכלול התייחסות לחניות, כניסה לחניות, גינון, תאורה, שתילת עצים וניקוז, בתאום עם מהנדס העיר.
- 12.4 הריסת החלקים החורגים מקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- 12.5 הגשת תכנית לפיתוח המגרשים, בתאום עם מהנדס העיר.
- 12.6 הריסת סככות ומבנים ארעיים שאינם מתאימים לתכנית הכללית שבסעיף 12.1 בתכנית זו.

13. רשות העתיקות:

- 13.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קלת אישור ממנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 13.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 13.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 13.4 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.
- 13.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהיינו אתר עתיקות מוכרז.

14. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

15. תכנית זו - ולרבות ההוראות הכלולות בה לגבי קווי-בניין - תאה בתוקף רק כל עוד לא ישונה הייעוד הקיים של החלקות (דהיינו "תעשייה") ע"י תכנית חדשה וכל עוד לא יהיה תכנון כולל.

- 16. היטל השבחה :
- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
- 17. מועד משוער ביצוע :
- התכנית תבוצע מייד עם פרסומה.
- 16. חתימות :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף
 לתכנית מס' נב/מק/ 3007
 בשינוי מס' 64/06 ביום 16.1.06
 מנהל מחוז / מנהל אגף
 הועדה

23.3.06

(Handwritten signature)