

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מקומית בב / 740

שינוי לתוכנית מתאר בב / 105 / א, בב / 105 / ב'

שינוי לתוכנית מפורטת בב / 604

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב - יפו

עיר: בני ברק

תאריך: 17.7.2005
גדסה 6

מאשרת

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תוכנית מתאר מקומית בב/ 740
שינוי לתוכנית מתאר בב/ 105 /א, בב/ 105 /ב'
שינוי לתוכנית מפורטת בב/ 604

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית בב/ 740
שינוי לתוכנית מתאר בב/ 105/א, בב/105/ב
שינוי לתוכנית מפורטת בב/ 604 (להלן "התוכנית הראשית")

2. מסמכי התכנית:

תקנון (בן 6 דפי הוראות) (להלן "הוראות התכנית").
תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
נספח בינוי בקנ"מ 1:250. (להלן "נספח בינוי").
נספח תחבורה בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח תחבורה")

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום התכנית:

3.1 מחוז :	תל-אביב
3.2 נפה :	תל-אביב -יפו
3.3 עיר :	בני-ברק
3.4 כתובת:	כהנמן 64
3.5 גוש :	6190
3.6 חלקה :	1039.

4. תחולת התוכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, גבולותיה:

בצד צפון – חלקה 1038 ורח' רזימין
בצד מזרח – רח' כהנמן
בצד מערב – חלקה 1048
בצד דרום – חלקות 838, 840

5. שטח התוכנית:

1573 מ"ר.

6. יחס התכנית:

חברת וידיס בע"מ.

מאשרת

7. עורך התכנית:

אדריכל לאון אושקי מס' רשיון מ/ 27030
רח' וולפסון 18, בני-ברק
טל' 03-5702568

8. בעלי הקרקע:

חברת וידיס בע"מ.

9. מטרת התוכנית:

9.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד 1, כמפורט להלן:

- 9.1.1 תוספת קומת גג חלקית הכוללת 3 יח"ד.
9.1.2 תוספת 2 יח"ד לצורך חלוקת דירות קיימות בקומות ב' ו-ג'.
סה"כ תוספת של 5 יח"ד ל 26 יח"ד קיימות.
9.1.3 תוספת 520 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, סה"כ 3,120 מ"ר.
9.1.4 תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים לצרכי ציבור, סה"כ 250 מ"ר.
9.1.5 תוספת 900 מ"ר שטחים עיקריים ו- 100 מ"ר שטחי שירות למרפאות ושרותי בריאות בקומת הכניסה במפלס רח' כהנמן ובקומת הקרקע במפלס רח' ראזמין.
9.1.6 תוספת קומת מרתף במפלס 10- מתחת למרתף מאושר במפלס 7.20- וקומת כניסה במפלס רח' כהנמן מאושרת עפ"י תוכנית בב/604.
9.1.7 סה"כ שטחים עיקריים: 4670 מ"ר, סה"כ קומות: 5 קומות מגורים מעל קומת קרקע במפלס רח' ראזמין, קומת כניסה במפלס רח' כהנמן, 2 קומות מרתף, סה"כ יח"ד: 31.

10. הוראות התוכנית:

10.1 איזור מגורים מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קווקו כחול הוא
איזור מגרש מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מותרות:

- א. במרתפים 10.0- ו-7.20- - אחסנה, חניה, מתקנים טכניים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות. החניון למגורים יהיה בקומת המרתף התחתונה והחניון למסחר יהיה בקומת המרתף העליונה.
בקומת הכניסה (מפלס רח' כהנמן)- שרותי בריאות ומרפאות ציבוריות, מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, חדרי בטחון, אחסנה, מעליות ומסחר.
תכליות המותרות בקומת הקרקע (מפלס רח' ראזמין)- שרותי בריאות ומרפאות, כניסה לדיירי הבניין, חדרי מדרגות, אשפה, חדר גז, חדר עגלות, שטח ציבורי, מעליות.
בקומות א-ה - מגורים.

- ב. השימושים למרפאות ושרותי הבריאות יהיו כאלה שלא יהוו מטריד של רעש ו/או זיהום, זאת בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

10.1.2 זכויות בנייה:

עפ"י טבלת זכויות בניה.

מאושרת

10.1.3 גובה ומספר קומות:
 חוחר בניית קומה חמישית חלקית מעל המבנה הקיים. גובהה לא יעלה על 3.15 מ'.
 לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל קומת גג חלקית.

10.1.4 בניית להולכי רגל:
 הכניסה להולכי רגל לשטחים הציבוריים ולשטחי המרפאות תהיה מרח' כהנמן בלבד.
קני הבנין: 10.1.5
 כמסומן בתשריט.

11. רישום שטחים ציבוריים:
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יעברו לבעלות עיריית בני-ברק וירשמו על שמה.

12. תנועה וחניה :

הסדרי תנועה וחניה עפ"י נספח התנועה.

13. זכריות בנייה :

מצב קיים

שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)
2	26	15% מהשטחים העיקריים של קומות א-ד + ממ"דים כחוק + 100 מ"ר לשטח המסחרי + 50 מ"ר לשטח המימון	400 מ"ר מסחרי 200 מ"ר ציבורי 2600 מ"ר מגורים (4-ב קומות מעל קומת המכונה)	1573	1039	צחוב עם קירור אדום	אזור מגורים מיוחד

מאושרת

מחזור	שטח קרקע			שטחים נוספים						ערך	קומה
	סה"כ	מעל לקרקע (של מפלס רח' ראומין) (מ"ר)	מתחת לקרקע (של מפלס רח' ראומין) (מ"ר)	סה"כ	מגורים (מ"ר)	מרפאות ושירותי בריאות (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	ציבורי (מ"ר)			
	1515		1515							חניה אחסנה	10.0 - מרחף
	1515		1515							חניה אחסנה	7.20 - מרחף
	150		מסחר 100 מ"ר מרפאות ושירותי בריאות 50 מ"ר	1080		680	400			מסחר, מרפאות ושירותי בריאות	קומת בניסה מפלס רח' כהנמן
	300	לדיירי 100 מ"ר בניסה לצירוב 50 מ"ר מרפאות ושירותי בריאות 100 מ"ר	בריאות 50 מ"ר	470		220		250		בניסה לדיירי, ציבורי, מרפאות ושירותי בריאות ציבוריים	קומת קרקע מפלס רח' ראומין
28	410	410		2740	2740					מגורים	א"ד
3	75	75		380	380					מגורים	גג חלקית
31	3965	735	3230	4670	3120	900	400	250			סה"כ

מאושרת

סוכות על פי חוקניית בב/חק/105/ט/1

14. מעמד נספח הבינוי :

נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנושאים הקשורים לגובה, מס' קומות וקוי בניין.
נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד בשאר הנושאים.

ניתן יהיה לבצע שינויים אדריכליים בנספח הבינוי הנוגעים לתכנון, עיצוב וחומרי
גמר באישור הועדה המקומית ולאחר תיאום עם מהנדס העיר.

15. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות :

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות המתאר בב/105/א, בב/105 / ב' ותכנית מפורטת
בב/604 על תיקוניה. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות
הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

16. תנאים למתן היתר בניה:

הכנת תוכנית לפיתוח המגרש שתכלול התייחסות לריצוף, גינון, שתילה גדרות וכדו', בתאום
עם מהנדס העיר.

17. תנאים לאיכלוס:

- א. תנאי לאיכלוס השטחים הנוספים (520 מ"ר מגורים + 900 מ"ר מרפאות ושרותי בריאות +
50 מ"ר ציבורי) יהיה ביצוע תכנית הפיתוח כאמור בסעיף תנאים למתן היתר.
- ב. שיפוץ חזיתות בחומרים קשיחים בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. שיפוץ המרתפים והכשרתם לשמושים המיועדים באישור מהנדס העיר.
- ד. תנאי לאיכלוס השטחים למרפאות יהיה אישור היחידה לאיכות הסיבה בשרייה לכך
שננקטו כל האמצעים למניעת מסרדים אפשריים של רעש וזיהום.

18. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

19. מועד ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. חתימות :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף
לתכנית מס' בב/ 740
בשיבה מס' 30/05 ביום 17.1.05
מנהל הועדה _____
חבר הועדה _____

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 6.6.05

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 740/ב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.6.05 לאשר את התכנית.

עורך התכנית

בעל הקרקע

היחם

תאריך: 17.7.2005