

5056815

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מקומית מס' בב / 795

**שינוי לתוכניות מתאר מס' בב/105/א'
בב/105/ב', בב/180**

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב - יפו

עיר: בני ברק

תאריך: 17.1.07

מ א ש ר ת

כז' בטבת תשס"ז
17.1.07
גרסא 2

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תוכנית מתאר מקומית מס' בב/ 795
שינוי לתוכנית מתאר מס' בב/ 105 א', בב/ 105/ ב' ו- בב/ 180 :

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' בב/ 795 שינוי לתוכנית מתאר מס' בב/ 105 א', בב/ 105/ ב' ו- בב/ 180
2. מחוז: תל-אביב
3. נפה: תל-אביב יפו
4. המקום: בני-ברק
5. גוש: 6122
6. חלקה: 741 -
7. יוזם התכנית: מוסדות חסידי צאנז קלויזנבורג, בני ברק רח' יהודה הלוי 22, בני ברק
8. בעל הקרקע: מוסדות חסידי צאנז קלויזנבורג, בני ברק רח' יהודה הלוי 22, בני ברק
9. עורך התכנית: אדריכל לאון אושקי מס' רשיון מ/ 27030 וולפסון 18 ב"ב 03- 5702568
10. שטח התוכנית: 503 מ"ר
11. מיקום התכנית: רח' יהודה הלוי 22, בני ברק
12. מסמכי התכנית: מסמך א': תקנון התכנית (בן 5 דפי הוראות) מסמך ב': תשריט בקני"מ 1: 250 למצב קיים, למצב מוצע, תרשים סביבה בקני"מ 1: 1250 ותוכנית בינוי בקני"מ 1: 100.
13. תחום התכנית: בהתאם למצוין בתשריט בקו כחול.

מאשרת

סה"כ	סה"כ				מנצח מונצח				מנצח עיקרי				מנצח קיים על פי היתר				יעד	קומת	
	סה"כ	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%			
																			שטח
61.1	307.5	48.5	244.1	12.6	63.4	4.4	22.3	--	--	--	12.6	63.4	44.1	221.8	--	--	מקווה, חדר אובל, אולם קידושין	מרתף	
55.2	277.7	17.5	88.2	37.7	189.5	10.5	52.9	--	--	--	--	--	7.0	35.3	37.7	189.5	בית כנסת	קומת א'	
23.9	120.2	13.0	65.5	10.9	54.7	4.4	22.3	--	--	--	--	--	8.6	43.2	10.9	54.7	עזרת נשים	קומת בניינים	
48.5	244.1	12.8	64.4	35.7	179.7	4.4	22.3	--	--	--	--	--	8.4	42.1	35.7	179.7	כיתות לימוד	קומת ב'	
48.5	244.1	12.8	64.4	35.7	179.7	4.4	22.3	--	--	--	--	--	8.4	42.1	35.7	179.7	פנימיה	קומת ג'	
48.5	244.1	12.8	64.4	35.7	179.7	1.4	7.1	--	--	11.9	59.7	--	--	11.4	57.3	23.8	120.0	פנימיה	קומת ד'
48.5	244.1	12.8	64.4	35.7	179.7	12.8	64.4	--	--	35.7	179.7	--	--	--	--	--	--	פנימיה	קומת ה'
334.2	1681.8	130.2	655.4	204.0	1026.4	42.3	213.6	--	--	47.6	239.4	12.6	63.4	87.9	441.8	143.8	723.6	סה"כ	

פאן שרת

15. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד הקרקע במגרש 741 מאזור מיוחד לאזור ציבורי מיוחד.
- ב. השלמת קומה ד' ותוספת קומה ה' לשימוש חדרי פנימיה וזאת ע"י תוספת של סה"כ 240 מ"ר שטח עיקרי ו-71.5 מ"ר שטחי שירות.
- ג. הגדלת קומת המרתף ע"י תוספת של סה"כ 63.4 מ"ר שטח עיקרי ו-22.3 מ"ר שטח שירות.
- ד. סה"כ שטח עיקרי במבנה לא יעלה על 1026.4 מ"ר וסה"כ שטחי שירות במבנה לא יעלו על 655.4 מ"ר.
- ה. קביעת פיר מעלית בצד המערבי של הבניין, מעבר לקוי הבניין.

16. הוראות התכנית:

- א. קומת המרתף – לשימוש עצמי בלבד. השימושים המותרים: חדר אוכל, אולם קידושין ומקווה.
- ב. תכנית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי גשם.
- ג. קומה א' – לשימוש בית כנסת. תוספת שטח שירות בסה"כ 52.9 מ"ר.
- ד. תוספת שטח שירות בסה"כ 22.3 מ"ר בכל קומה החל מקומת ביניים- עזרת נשים, קומה ב'- כיתות לימוד, קומה ג'- פנימייה.
- ה. קומה ד'- פנימייה. הרחבת הקומה בתוספת של 60 מ"ר לשטח עיקרי ו-7 מ"ר לשטחי שירות.
- ו. קומה ה'- תוספת קומה לצורך פנימייה, בשטח עיקרי של 180 מ"ר ו-64.4 מ"ר לשטחי שירות.
- ז. קווי בניין בהתאם למופיע בתשריט.
- ח. תהרס הגדר המקיפה את השצ"פ.
- ט. לא תותר כל בניה מתחת לשצ"פ.
- י. פיר המעלית יהיה אטום וסגור למניעת מטרדי רעש וייבנה במרחק מגבול המגרש שלא יפחת מ-1.4 מ'.
- יא. קירות הממ"מ ומדרגות החירום יהיו אטומים וללא פתחים או חלונות בצד הפונה לשכנים.

17. תנאים למתן היתר:

- א. הכנת תוכנית פיתוח למגרש שתכלול הוראות לריצוף, גדרות וגנינון, בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הכנת תוכנית לאוורור המרתף, בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. יש למנוע מטרדים מהשכנים, כגון מתקני מיזוג אויר וסילוק אשפה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- ד. פתרונות חניה ואספקה למטבח יתואמו עם יועץ התנועה של העיריה.
- ה. קבלת חוות דעת של יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש כגון מדרגות חירום, מעלית, מתקני מיזוג, פתרונות למיגון אקוסטי וכד' ויישומם באישור מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה ר"ג- ב"ב.

מ א ו ש ר ת

18. תנאים לאכלוס:

- א. עיצוב החזיתות וציפויין בחומרים קשיחים, כולל שיפוץ החלק הקיים, בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. ביצוע תכנית הפיתוח הסביבתי למגרש.

19. הוראות רשות העתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.
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.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 20. חניה:

21. יחס לתכניות אחרות: במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנון זו

להוראות תוכנית המתאר בב/105א', בר 105, הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אז עדיפות להוראות תכנית זו.

אישור תכנית מס' 795 כ"א / כ"א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

22. מועד משוער לביצוע: תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

ביום 4.9.06 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

23. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק

(Handwritten signatures and stamps)
 עורך התכנית

אגודת מוסדות
 חסידי צאנז קלויזנבורג
 רח' יהודה הלוי 22
 בני ברק
 בעל הקרקע

(Handwritten signature)
 היזם

תאריך: 17.1.07

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להמליץ להעתיק / לתת תוקף
 לתכנית מס' 795 בב/
 בשיעור מס' 79/06 ביום 3.7.06
 מח' הועדה יו"ר הועדה

התוכנית תוקנה בהתאם
 להחלטת הועדה המחוזית
 מיום

19.2.07