

19.3.07
מוקדמת מס' 7

עיריית בני ברק
אגף ההנדסה
28-02-2007
נתקבל
מח' תכנון

מסמך א: הוראות התכנית

5006826

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מס' בב/800 א

שינוי לתכנית מתאר מס' בב / 333

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב יפו

עיר: בני ברק

תאריך: 22 פברואר 2007

מאשרת

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' בב/800 א
שינוי לתכנית מס' בב / 333

2. מסמכי התכנית:

מסמך א': 7 דפי הוראות, להלן הוראות התכנית.
מסמך ב': גליון הכולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:1250, תכנית מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:250.
מסמך ג': נספח בינוי מנחה הכולל תכניות וחתכים בק.מ. 1:250.
מסמך ד': נספח חניה.
מסמך ה': נספח פיתוח – 2 גליונות. (גליון מס' 1-תוכנית פיתוח כללי, גליון מס' 2-חתכים)
מסמך ו': נספח הדמיה ממוחשבת מנחה למצב מוצע.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את החלקות הבאות:

גוש – 6189

חלקה – 1065

4. גבולות התכנית:

מצפון – חלקה 864 בגוש 6189
מדרום – רחוב הרב זוננפלד
ממזרח – רחוב הרב כהן שלמה
ממערב – חלקות 1064, 860, בגוש 6189

5. שטח התכנית:

2023 מ"ר.

6. יוזמי התכנית:

יהודה פורת
רח' האדמו"ר מגור 12 ב"ב
טל. 03-6181791, פקס. 03-5792908

מרדכי בריסק
רח' שלמה הכהן 5 ב"ב
טל. 03-5745559, פקס. 03-6775733

7. בעלי הקרקע:

פרטיים.

8. עורך התכנית:

בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים
עדן בר, בת שבע כהן
רח' דרויאנוב 5 (בית כלל), תל-אביב 63143
טל. 03-6200730, פקס. 03-6290514

9. מטרות התכנית:

שינוי יעוד ממסחר לאזור משולב מסחר ומגורים וזאת ע"י:

- 9.1 תוספת של 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית סה"כ 25 יח"ד מעל קומת מסחר קיימת עם גלריה.
- 9.2 הקצאת שטח מבונה לצרכי ציבור בסה"כ 300 מ"ר שטח עיקרי.
- 9.3 קביעת זכויות בניה בסה"כ 4,360 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות בסה"כ – 1260 מ"ר על קרקעיים ו-2023 מ"ר תת קרקעיים.
- 9.4 קביעת זיקות הנאה לרכב ולהולכי רגל.

10. הוראות התוכנית:

10.1 שימושים מותרים:

- 10.1.1 במפלס הכניסה לבנין – שימושים מסחריים עפ"י תב"ע בב/333.
- 10.1.2 בקומה הראשונה שמעל קומת הכניסה – מגורים, ציבורי.
- 10.1.3 בקומות שמעל קומה ראשונה – מגורים.
- 10.1.4 מתחת למפלס הכניסה – חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מקלט.
- 10.2 שטח עיקרי מותר לבנייה – כמפורט בטבלת זכויות בניה.
- 10.3 שטחי שירות כמפורט בטבלת זכויות בניה.
- 10.4 קווי בנין כמסומן בתשריט.
- 10.5 גובה לקומת קרקע – עפ"י הקיים.
גובה מקסימלי ליתר הקומות – 3.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).
- 10.6 תוספת יח"ד מעבר לאמור בהוראות התוכנית תהווה סטייה ניכרת.

מאשרת

11. זכויות בנייה:

מצב קיים:

קווי בנין	מס' קומות מתחת למפלס כניסה	מס' קומות מעל למפלס כניסה	שטח מותר לבניה (מ"ר)		שטח (מ"ר)	מס' חלקה	סימון התשריט	יעוד
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
כמסומן בתשריט	1	1 + גלריה		חנויות - 600 בנק - 200 + 320 גלריה	2023	1065	אפור	מסחר

מצב מוצע:

קווי בנין	מס' יח"ד	מס' קומות מתחת למפלס כניסה	מס' קומות מעל למפלס כניסה	שטח מקסימלי מותר לבניה (מ"ר)				שטח (מ"ר)	מס' חלקה	סימון התשריט	יעוד	
				שטח שירות		שטח עיקרי	קומה					
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע							
כמסומן בתשריט קומה 5: תבונה בנסיגה של 5.0 מ' מצפון ומערב ובנסיגה של 2.5 מ' ממזרח ומדרום. כמסומן בתכנית הבינוי.	25	1	-	2023	-	-	מרתף	2023	1065	אפור/צהוב לסירוגין	משולב מסחר ומגורים	
				630	580	2840	900 מ"ר 320 + מ"ר גלריה					קרקע + גלריה
							50					300

12. מעמד נספח בינוי:

נספח הבינוי הינו עקרוני ומנחה ויהיה מחייב לנושא הגובה, קווי הבנין, מספר הקומות והשטח המפורטים בטבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

13. זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל:

בשטח המסומן בתשריט באלכסונים מוצלבים באדום והמוגדר כזיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל לכל הציבור.

מאשרת

14. מרתף:

קיימת הקמת קומת מרתף אחת בגבולות המגרש.

15. חניה:

- 15.1 המרתף ישופץ ויוסדר להשמשת 25 החניות הקיימות עבור המגורים.
- 15.2 החניות במפרצי החניה שברחובות הרב זוננפלד והרב כהן יוסדרו כחניות ציבוריות ללא הצמדה קניינית עבור המסחר והשימושים הציבוריים בלבד.

16. סוכות:

עפ"י תכנית מאושרת מס' בב/2/105/2.

17. הוראות מחייבות לשיפוץ חזית המבנה הקיים:

- 17.1 הסדרת שילוט.
- 17.2 ציפוי הקירות בחומרים קשיחים ועמידים.
- 17.3 ניקוי ותיקון גדרות.
- 17.4 החלפת מעקות.
- 17.5 התאמת עיצוב ואיכות החזית הקיימת לאופי המבנה החדש שנבנה מעל, ליצירת פרווייקט אחיד.

18. חומרי גמר:

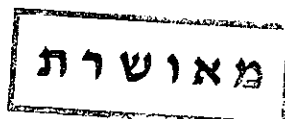
המעטפת החיצונית של המבנה תהיה ברמת גימור גבוהה, מחומרים כגון חיפוי אבן ב-50% מהחזית לפחות, חלונות ותריסי אלומיניום, מעקות זכוכית במרפסות וכד'. כל המערכות הטכניות יוסתרו כראוי.

19. תנאים למתן היתר בניה

- 19.1 אישור תוכנית פיתוח הכוללת את פיתוח המדרכות ונטיעת עצים בתחום המדרכות.
- 19.2 תיאום עם היחידה הסביבתית של עיריית בני-ברק.
- 19.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
- 19.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכללת הוראות לשיפוץ החניון והסדרתו עבור יח"ד.
- 19.5 היתר הבניה יכלול הוראות לתוספת חיזוקים לפי תמ"א 38- רעידות אדמה.

20. תנאי לאכלוס תוספת הבניה

- 20.1 השלמת ביצוע הפיתוח הסביבתי.
- 20.2 השלמת שיפוץ המבנה הקיים עפ"י ההוראות כאמור בסעיף 17.
- 20.3 הריסת חלקי המבנה שמחוץ לקווי בנין והמסומנים להריסה בתשריט.
- 20.4 ביצוע הסדרת החניות במפרצי החניה.
- 20.5 שיפוץ החניון התת-קרקעי כאמור בסעיף 19.2.



21. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתב"ע מספר בב / 333 ולתכנית מתאר בב / 105 / ב' על כל תיקוניה כל עוד לא שונתה ע"י הוראות תכנית זו.

22. היטל השבחה

יטל וייגבה כחוק.


23. ביצוע התכנית

תוך 15 שנים ממתן תוקף לתכנית.

מאשרת

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להמליץ להסגיר / לתת תוקף
 לתכנית מס' 800/כ
 בשיעור מס' 89/06 ביום 13.11.06
 מנכ"ס הועדה י"ר הועדה

28.2.07


חתימת הועדה המקומית


 חתימת יזם התוכנית

התוכנית תוקנה בהתאם
 להחלטת הועדה המחוזית
 מיום 18.12.06

משרד הפנים מהוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 800/כ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.12.06 לאשר את התכנית.
 גיטל אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

22.2.07

חתימת הועדה המחוזית

בר • לא
 אדריכלים ומתכנני ערים
 טל: 03-6200730 25.2.2007

חתימת עורך התכנית