

6840

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מס' בב/ 770

שינוי לתוכנית מס' בב/ 89א'

שינוי לתוכנית מס' בב/ 650

מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב - יפו
עיר: בני ברק
גוש: 6105
חלקות: 195,194
חלקי חלקות: 249,248,192,158,141,137
גוש: 6643
חלקי חלקות: 100,99,96

מאשרת

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' בב/ 770.
שינוי לתוכנית מס' בב/ 89 א'.
שינוי לתוכנית מס' בב/ 650.

2. מסמכי התוכנית:

מסמך א': 8 דפי הוראות, להלן "הוראות התוכנית".
מסמך ב': גיליון הכולל תרשימים סביבה בקנ"מ 1:1250, תוכנית מצב קיים ותוכנית מצב מוצע בקנ"מ 1:500, תוכנית מבנים להריסה בקנ"מ 1:500, תוכנית בינוי וחתך עקרוניים בקנ"מ 1:500.

מסמך ג': נספח תנועה של משרד "פרלשטיין גלית בע"מ".
מסמך ד': נספח ניקוז של משרד "מלין - מהנדסים יועצים".

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

3. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את החלקות הבאות:
גוש - 6105.
חלקות - 195, 194.
חלקי חלקות - 249, 248, 192, 158, 141, 137.
גוש - 6643.
חלקי חלקות - 100, 99, 96.

4. גבולות התוכנית:

מצפון - דרך אם המושבות.
מדרום - רחוב הקישון.
ממזרח - חלקה 196 בגוש 6105.
ממערב - רחוב מבצע קדש.

5. שטח התוכנית:

כ- 17,070 מ"ר.

6. בעלי הקרקע:

עיריית בני-ברק
שינפלד חברה לבניין בע"מ
יפה ירק חברה לבניין והשקעות בע"מ.
רחוב רבי עקיבא 78 בני ברק
טל': 03-5796664, פקס: 03-5794806
צ'מפיון מוטורוס (ישראל) בע"מ
(בהפקעה לדרך לעיריית בני ברק לפי תוכנית בב/650)

7. יוזמי התוכנית:

עיריית בני-ברק
שינפלד חברה לבניין בע"מ
רחוב רבי עקיבא 78 בני ברק
טל': 03-5796664, פקס: 03-5794806

8. עורכי התוכנית:

בר - לוי אדריכלים ומתכנני ערים
עדן בר, בת שבע כהן
רחוב דרויאנוב 5, תל-אביב
טל': 03-6200730, פקס: 03-6290514

9. מטרות התוכנית:

- 9.1 שינוי יעוד השטח וזכויות הבניה עפ" הנחיות תוכנית צל "מתחם הקישון" שהוכנה ביוזמת עיריית בני-ברק.
- 9.2 שינוי יעוד מאזור תעשייה ושצ"פ למגרש מיוחד לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור הולכי רגל ורכב.
- 9.3 שינוי יעוד מדרך למגרש מיוחד ולשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה.
- 9.4 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך, ומדרך לשטח ציבורי פתוח.
- 9.5 קביעת זכויות בניה כמפורט להלן:
- שטח עיקרי מותר לבניה מסחר - 800 מ"ר
משרדים - 7880 מ"ר
סה"כ - 8680
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת לבנין-3500 מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת לבנין-7440 מ"ר
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין-17 קומות מעל לשתי קומות מסחריות.
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת לבנין-3 קומות.
- 9.6 קביעת הוראות בנייה, קווי בניין ותנאים למתן היתר.

10 הוראות בנייה:

10.1 מגרש מיוחד:

- 10.1.1 השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום חום ועם אלכסונים בחום, הוא מגרש מיוחד ויותר בו השימושים הבאים:
במפלס הכניסה הקובעת לבניין ובמפלס שמעליו - מקומות בילוי כגון בתי קפה ומסעדות, מסחר, חנויות, משרדים, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז.
מעל 2 הקומות הנ"ל - משרדים, תעשייה נקייה ועתירת ידע, מכללות ובתי ספר, שירותים פיננסיים, מרפאות ושירותי רופאים, שטחים לאירועים, שירותי הפקה ותקשורת.
מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - חנייה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.
- 10.1.2 שטח עיקרי מותר לבנייה: 8,680 מ"ר.
- 10.1.3 שטחי שירות: כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 11).
- 10.1.4 קווי בניין: כמסומן בתשריט.
- 10.1.5 מס' קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין: 17 קומות מעל לשתי קומות מסחריות.
- 10.1.6 גובה אבסולוטי מקסימלי לגג קומת משרדים אחרונה (ללא חדרים למערכות טכניות): 91.0 מטר.

- 10.1.7 גובה מירבי קומה מסחרית ראשונה - 7.0 מ' ברוטו (ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לרצפת הקומה שמעל).
 גובה מירבי קומה מסחרית עליונה - 6.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפת הקומה שמעל).
 גובה מירבי קומה טיפוסית - 4.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפת הקומה שמעל).
 גובה מירבי קומת מרתף עליונה - 4.5 מ' (מרצפה לתקרה שמעל).
 גובה מירבי ליתר קומות המרתף - 3.0 מ' (מרצפה לתקרה שמעל).
- 10.1.8 הכניסות להולכי רגל לשטח המסחרי יהיו מתוך השפ"פ הדרומי בלבד.

10.2 שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור:

- 10.2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה ועם אלכסונים מוצלבים בירוק, הוא שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור ויותר בו השימושים הבאים:

מעל פני הקרקע: גינות וריצוף
מתקני גן
צינורות אורור

מתחת לפני הקרקע: חנייה
מחסנים
מתקנים הנדסיים

- 10.2.2 בשטח פרטי פתוח, תינתן שכבת אדמה לגינות בעומק של 1.0 מ' מעל למרתף העליון.

10.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויותר בו השימושים הבאים.

מעל פני הקרקע: גינות וריצוף
מתקני גן

מתחת לפני הקרקע: תשתיות.

10.4 דרכים:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום ספיה או אדום הם שטחים לדרכים.

מאשרת

זכויות בנייה:

11

מצב קיים

קווי בניין (מ')		גובה בניין מקסי'	שטח בנייה מקסימלי נכלל	שטח שירות מקסי' (מ"ר)	שטח עיקרי מקסי' מותר	שטח (מ"ר)	סימון בתשריט:	יעד:
אחור	צל	מקסי'	קומה במגרש מררימקי (מ"ר)	מקסי' 14 - 4 ק' 200	ב-4 קומות 40% בקומה סה"כ 160% או ב-2 קומות 50% בקומה סה"כ 100%	1185	מגד	תעשייה
5.0	צל אחז - 3.0 צל שני - 4.0	מקסי' 14 - 4 ק' 9 - 2 ק'		מקסי' 19	מקסי' 19	2860	ירוק	שטח ציבורי פתוח
						13025	חום ספיה	דרכים
						17070		סה"כ:

מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מתחת לקניטה המקובעת לבניין	תכנית (משטח מגרש מיוחד ושפיץ)	מס' קומות מעל תכנית	שטח שירות מקסי' (מ"ר):		שטח עיקרי מקסי' מותר (מ"ר)	מס' מגרש:	סימון בתשריט:	יעד:
				מקסי' מעל תכנית	מקסי' מתחת לקניטה המקובעת לבניין				
קווי בניין				מקסי' מעל תכנית המקובעת לבניין	מקסי' מתחת לקניטה המקובעת לבניין				
3	3	35%	60%	19	3500	7440	1001	צהוב תחום חום + אלקטרוניס בתום	מגרש מיוחד
						8680	1001	צהוב תחום חום + אלקטרוניס בתום	מגרש מיוחד
						800-תחת-משד"ס-7880 (*)			
							760	ירוק תחום פתוח	שטח פתוח
							340	ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח
							2001-2003	ירוק	שטח ציבורי פתוח
							3001	אדום	דרכים
								אדום	דרכים
						17070		סה"כ:	

(* שימושים ותכליות עפ"י סעיף 10.1.1.

12. תוכנית בינוי:

תוכנית הבינוי והחזתך העקרוני הינם מנחים.
במסגרת תוכנית לקבלת היתר בנייה ניתן יהיה לסטות מהוראות תוכנית הבינוי והחזתך
ובלבד שיישמרו הגובה המקסימלי, קווי הבניין ומספר הקומות המפורטים בטבלת זכויות
בנייה -
מצב מוצע.

13. שטח פרטי פתוח:

13.1 בשטח המסומן כשפ"פ ושטחו 760 מ"ר תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה
למעבר לכל ציבור הולכי הרגל.

13.2 בשטח המסומן באלכסונים מוצלבים באדום תינתן זכות מעבר לחנייה.

13.3 התכליות המותרות בשפ"פ יהיו כמצוין בסעיף מס' 10.2.

13.4 אחזקת השטח הפרטי הפתוח תבוצע ע"י הבעלים.

14. מרתפים:

14.1 תותר בניית 3 קומות מרתף בשטח למגרש מיוחד ובשטח הפרטי הפתוח.

14.2 הקמת חניונים תת - קרקעיים, בשני מפלסים או יותר, תותנה בהתקנת מערכות אוורור
עם גלאי CO עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

14.3 תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר.

15. תנועה וחנייה:

מספר מקומות החנייה יחושב עפ"י תקן מקסימום של 1:100 ובתוך גבולות המגרש.

מתן מספר מקומות חניה מעל לנדרש עפ"י התקן הנ"ל (1:100) יהווה "סטייה ניכרת
מהתוכנית".

16. איכות הסביבה:

16.1 כללי:

16.1.1 כל עבודות חפירה ובנייה בשטח יותנו בפינוי פסולת עפר ופסולת בניין לאתר
פסולת מאושר, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

16.1.2 כל המתקנים המהווים מקור לרעש כגון: מגדלי קירור, מיזוג אויר, גנרטור,
מדחסים וכיו"ב, יותקנו בתוך מבנים או בחדרים סגורים.

16.2 חדר אשפה:

חדרי האשפה יהיו סגורים ומקורים וייכללו בתחום קווי הבניין של המבנה, במפלס
הרחוב ובמיקום נגיש לרכב פינוי.

16.3 גנרטור:

גנרטורים במידת הצורך יותקנו אך ורק בחדרים סגורים, עם משתיקי קול או מיגון
אקוסטי מתאים. פתח פליטת גזים מגנרטור יותקן באופן שלא יהווה מקור למטרדי ריח
ועשן לסביבה, באישור היחידה לאיכות הסביבה. מיכלי דלק יוצבו בתוך מאצרות אטומות
שנפחן בשיעור 110% מנפח המיכל.

לא תותר בשטח התוכנית הקמת חדריי שנאים עצמיים, אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה. חדריי שנאים בתוך הבניין יותקנו במרתפים בלבד, ואופן שלא יהיו צמודים - לרבות הצמדה באמצעות רצפה/ תקרה משותפת לחדרים מיועדים לשהייה מתמשכת של אנשים.

17. **תנאים למתן היתר בנייה ואכלוס:**

17.1 תנאי למתן היתר בנייה:

- 17.1.1 אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה.
- 17.1.2 הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה ב"תוכנית מבנים להריסה" שבתשריט.
- 17.1.3 הגשת תוכנית לפיתוח השפ"פ והשצ"פ ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 17.1.4 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית לגובה המבנה ומתן הנחיות להקמת עגורנים.
- אין להתקין על גג המבנה מתקנים סולאריים או תרנים אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- 17.1.5 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות של הסדרת צומת הקישון-מבצע קדש והסדרת רחוב הקישון באזור תכנית זו.
- 17.1.6 החיבור למערכת התיעול יתבצע בתיאום ובאישור מהנדס העיר בני-ברק.

17.2 תנאי לאכלוס:

- 17.2.1 ביצוע השפ"פ והשצ"פ עפ"י תוכנית הפיתוח, כאמור בסעיף 17.1.3.
- 17.2.2 רישום זיקת הנאה לציבור בשפ"פ בשטח של 760 מ"ר בלשכת רישום המקרקעין.
- 17.2.3 לא תאוכלס כל בניה במגרש אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה עפ"י התכניות שבסעיף 17.1.5.

18. **יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בב/ 89'א' אלא אם נכתב אחרת בהוראות תכנית זו.
על תכנית זו תחולנה הוראות תוכנית בב/ 650 אלא אם נכתב אחרת בהוראות תכנית זו.

19. **רישום שטחים ציבוריים:**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית בני ברק ללא תמורה.

20. **היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

21. **ביצוע התוכנית:**

תוך 15 שנים ממתן תוקף לתוכנית זו.

חתימות:

שינפלד
חב. לבנין והשקעות בע"מ
חתימת יוזם התוכנית

שינפלד
חב. לבנין והשקעות בע"מ
חתימת בעלי הקרקע

אשרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מסי כ.כ. / 770
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
גילה אולון
נב"ר הועדה המחוזית

חתימת ועדה מקומית
החלטת הועדה המחוזית
יום 30.1.07

חתימת ועדה מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ להשקיף / לותת תוקף
לתכנית מל"ב / 770
בישיבה מס' 71/06 ביום 3.4.06
נב"ר הועדה

1.5.07
נ"ש

בר. לוי
אדריכלים ומתכנני ערים
טל: 03-6777300
25.4.2007
חתימת עורך התוכנית