

15 פברואר 2006

5006851

**מסמך א' - הוראות התכנית**

**מרחב תכנון מקומי בני ברק  
תכנית מתאר בב/557א**

**שינוי לתכניות מתאר בב/557, בב/105ב**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר בב/557א שינוי לתכניות מתאר בב/557, בב/105ב
2. מסמכי התכנית:
  - 2.1 5 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית").
  - 2.2 תשריט ערוך בק"מ 1:250 (להלן "התשריט"), הכולל נספח תנועה וחניה ערוך בק"מ 1:250 (להלן "נספח חניה") ונספח בינוי ערוך בק"מ 1:250 (להלן "נספח בינוי").
3. תחלת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, חלקות מסי 1852-1853 בנוש 6122 ברחי הרב ש"ך 39.
4. גבולות התכנית:
  - ממזרח - רחי הרב ש"ך
  - ממערב - רחי העליה השניה
  - מדרום - חלקה 612
  - מצפון - חלקה 608
5. מחוז: תל-אביב
6. נפה: תל-אביב - יפו
7. עיר: בני-ברק
8. שטח התכנית: 923 מ"ר.
9. יוזם ומגיש התכנית: טקל אליעזר ודיאמנשטיין יהודה רחי אנילביץ 7, בני ברק, טלי 6186396
10. בעלי הקרקע: טקל אליעזר ודיאמנשטיין יהודה + עיריית בני ברק רחי אנילביץ 7, בני ברק, טלי 6186396
11. עורך התכנית: אדרי' כספי צבי גיל רחי הרצל 75, רמת גן, טלי 6733752
12. מסדות התכנית: שינויים לשני בניינים המחוברים ביניהם ע"י סוכות, וזבנויים עפ"י תכנית מאושרת בב/557, וכדלהלן:
  - 12.1 בבנין א' (הפונה לרחי הרב ש"ך):
    - 12.1.1 סגירת קומת עמודים מפלשת עליונה והפיכתה לקומת בניינים חלקית לשימוש מסחרי ומגורים, המחווה תוספת של 1 יח"ד.
    - 12.1.2 סה"כ בבנין א' 7 יח"ד ו- 2 חדרי יציאה לגג בבנין בן 3 קומות מגורים מעל קומת בניינים משולבת וקומת קרקע מסחרית.
    - 12.2 בבנין ב' (הפונה לרחי העליה השנייה):

**מאשרת**

12.2.1 ביטול החזית המסחרית בקומת הקרקע ויצירת קומת עמודים מפולשת לשימוש חניה וכניסה.

12.2.2 סגירת קומת עמודים עליונה והפיכתה למגורים, המהווים תוספת של 2 יח"ד.

12.2.3 סה"כ בבניין ב' 8 יח"ד ו- 2 חדרי יציאה לגג בבניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים.

12.3 ביטול קומת המרתף.

13. ייעוד קרקע:

האזור המסומן בתשריט בצבע צהוב הינו אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית המסומנת בקו בצבע סגול, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

13.1 תכליות מותרות: מעל פני הקרקע יותרו השימושים - מגורים, מסחר וחניה. השימוש לאחסנה יותר בקומת הביניים בלבד.

13.2 קווי הבניין: כמסומן בתשריט.

13.2 גובה ומספר קומות:

13.2.1 מספר קומות מרבי מעל ק"ק - 4 קומות + חדרי יציאה לגג.

13.2.2 גובה קומה טיפוסית (כולל עובי תקרה) - 3.0 מ'.

13.2.3 גובה קומת קרקע מסחרית (כולל עובי תקרה) - 3.0 מ'.

13.2.4 גובה קומת קרקע נטו בבניין ב' - 2.5 מ'.

13.3 זכויות בניה:

מצב קיים (מאושר) עפ"י תכנית בב/557								
מס' יח"ד	שטח שירות שטח	שטחים עיקריים			ייעוד	שטח החלקה	חלקה	גוש
		%	שטח (מ"ר)	קומה				
	865				מרתף	865	1853 א'	6122
	50	35	302.75	חניה מקלטים מחסן	קרקע חנויות מבני עזר			
	70			עמודים מדרגות	חדרי מפולשת			
4		46	397.9	מגורים	א'			
4		46	397.9	מגורים	ב'			
4		46	397.9	מגורים	ג'			
			(23x4)	מגורים	גג			
12	985	173	1196.45	סה"כ		865		

**מאושרת**

מצב מוצע											
שטחי שירות מעל פני הקרקע	שטחים עיקריים במ"ר מעל פני הקרקע		יחיד	שימוש	מפלס	קומה	בנין	יעוד	שטח	חלקה	גוש
	%	שטח									
66.25	14.90	128.95		מסחרי	0.00	קרקע	א'	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	865	1853	6122
21.58	7.09	61.41	1	מסחרי	3.00	ביניים					
12.50	11.56	100.00		מגורים							
37.00	19.44	168.20	2	מגורים	5.50	א'					
37.00	19.44	168.20	2	מגורים	8.50	ב'					
37.00	19.44	168.20	2	מגורים	11.50	ג'					
37.00	5.37	46.00		מגורים	14.50	חדרי גג					
20.00				מתקנים טכניים		גג					
<b>231.33</b>	<b>97.22</b>	<b>840.96</b>	<b>7</b>			<b>סה"כ</b>					
195.20				חניה, כניסה, שטחי עזר	0.00	קרקע	ב'				
37.00	19.44	168.20	2	מגורים	2.50	א'					
37.00	19.44	168.20	2	מגורים	5.50	ב'					
37.00	19.44	168.20	2	מגורים	8.50	ג'					
37.00	19.44	168.20	2	מגורים	11.50	ד'					
37.00	5.37	46.00		מגורים	14.50	חדרי גג					
20.00				מתקנים טכניים		גג					
<b>363.20</b>	<b>83.09</b>	<b>718.80</b>	<b>8</b>			<b>סה"כ</b>					
<b>594.53</b>	<b>180.32</b>	<b>1559.76</b>	<b>15</b>			<b>סה"כ</b>					

הערות לטבלה:

- א. בתכנית המאושרת בב/557 חדרי הגג לא חושבו באחוזים.
- ב. שטחי שירות כהגדרתם בתקנות.
- ג. סוכות עפ"י תכניות בב/מק/105/ס/1 ו- בב/105/ס/2.
- ד. חדרי גג עפ"י תכנית בב/105/ד/2.

**14. הוראות התכנית:**

14.1 כל הוראות הבניה של תכנית המתאר בב/105/ב ותכנית בב/557 על תיקוניהן שלא שונו בתכנית זו, יעמדו בתוקפן.

14.2 הכניסה לקומת הביניים בבנין א' תותר מהשטח המסחרי בלבד ולא מחדר המדרגות.

**15. תנועה וחנייה:**

15.1 מספר מקומות החניה יהיה עפ"י הרשום בנספח החניה.

15.2 מספר מקומות החניה הינו - 15 למגורים ו- 6 לשימוש המסחרי.

**מאושרת**

16. תנאים למתן היתר:

16.1 אישור היחידה הסביבתית לשימושי המסחר.

16.2 הגשת תכנית פיתוח שתכלול התייחסות לריצוף, גינון ושתילה, גדרות וכדו', באישור מהנדס העיר.

16.3 הריסת החלקים המסומנים להריסה, לרבות האדניות באזור בניין א' על מנת לאפשר חניה מספר 11 כמסומן בנספח החניה.

17. תנאים לאכלוס השטחים הנוספים:

17.1 שיפוץ החזיתות וציפויין בחומרים קשיחים בתאום עם מהנדס העיר.

17.2 ביצוע תכנית הפיתוח בהתאם לסעיף 16.2 דלעיל "תנאים למתן היתר".

17. זיקת הנאה לרכב: בשטח המסומן בקווים אדומים אלכסוניים שתי וערב תירשם זיקת הנאה לרכב עבור החניות לשטח המסחרי.

18. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות:

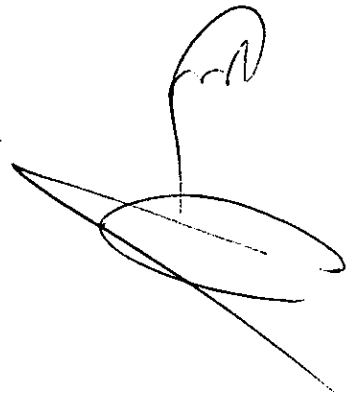
על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית בב105\ב על תיקוניה אלא אם נכתב אחרת בתכנית זו.

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

20. מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

מאשרת

חתימת בעל הקרקע



חתימת עורך התכנית

משרד אדריכלות  
כספי צבי גיל  
מ.ר. 00103077  
הרצל 75 ר"ג טל. 6757510

חתימת הועדה המקומית

התוכנית תוקנה בהתאם  
להחלטת הועדה המחוזית  
מיום 9.1.07

חתימת הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' כ.כ. / 557 / 12  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
גילה ארז  
יו"ר הועדה המחוזית

8.5.07

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
החליטה להמליץ לבפסק / לתת תוקף  
לתכנית מס' ב.ב. / 557 / 12  
בש"ב מס' 90/06 ביום 20.11.06  
מהל.ס. הועדה יו"ר הועדה

19.3.07

