

תוקף

תכנית מס' בב/מק/3064

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

14.2.09

2

תכנית מוקדמת מס'

תוכנית מס' בב/מק/3064

"פרדס ברמן" מגרשים 106, 105, 102
תוספת שימושים למשרדים ומסחר ברח' חזון איש

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: בני-ברק
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3064 ביום 8.9.2008 ממונה מחוז: תל אביב מנהל הועדה: תל אביב מנהל הועדה: תל אביב 16.11.2008</p>

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט נמצא ברח' ראשי בבני-ברק, באופי מעורב מגורים ומסחר.

עפ"י תקנה 62א' ניתן בחזית הבנין בק"ק לאפשר מסחר בהתאמה למקום, ובמסגרת שטחים עיקריים המוקנים בתב"ע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>פרדס ברמן מגרשים 102, 105, 106 תוספת שימושים למשרדים ומסחר ברחוב חזון איש</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>בב/מק/3064</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>3.292 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>מהדורה מס' 2 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>27 אוקטובר 2008</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מקומית 	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>62 א(א) סעיף קטן 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
<p>היתרים או הרשאות</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 665100

קואורדינטה Y 184450

1.5.2 תיאור מקום בני ברק – דרום מערב העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בני ברק

• חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בני ברק

רחוב מספר בית חזון איש

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	• מוסדר	• חלק מהגוש		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	לא רלוונטי	מספר גוש ישן
----------	------------	--------------

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
106, 105, 102	בב/722

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/722	• שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית בב/722 עפ"י המפורט בתוכנית. כל יתר הוראות תוכנית זו והוראות תוכנית המתאר של בני-ברק על כל תיקוניה חלות על כל השטח כל עוד לא שונו ע"י תוכנית זו.	י.פ.5218	26.8.2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	27 אוקטובר 2008		12	---	מחייב	חראות התוכנית
	ועדה מקומית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	27 אוקטובר 2008	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	27 אוקטובר 2008	1	---	1:200	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים הממחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים הממחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשיטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני-ברק

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שימושים למשרדים ולמסחר בתאי שטח 102, 105, 106, ללא תוספת בשטחי בניה, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	במגרשים 102, 105, 106 תותר תוספת שימושים למשרדים ומסחר בקומת הקרקע, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים עפ"י תכניות תקפות ע"י ניווד זכויות מקומות המגורים עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
2.2.2	התכנון הסופי של שטחי המסחר והמשרדים יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתרי הבניה, תוך הקפדה על אי פגיעה בשטחים המשותפים הדרושים לתפקוד של כל בניין.
2.2.3	החזית הפונה לרח' חזון איש תתוכנן כתזיזת אחידה לכל הבניינים במתחם, והעיצוב הסופי יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתרי הבניה.
2.2.4	במרתפי החניה של הבניינים יוקצו מקומות חניה עבור בעלי החנויות ו/או המשרדים, בתאום עם יועץ התנועה של העירייה.
2.2.5	כל התנאים המפורטים בתכנית בב/722 שלא שונו במפורש בתכנית זו יישארו תקפים, לרבות בנושא פיתוח השטחים הפתוחים.
2.2.6	לא תהיה מכירת מזון מכל סוג שהוא בשטחים המסחריים המוצעים בתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		3.292 ד'				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	9030	-460	8570		
	מס' יח"ד	71	--	71		
מסחר ומשרדים	מ"ר		+460	460		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
שטח פרטי פתוח	102b	102a	מגורים ד'
---	---	105	
שטח פרטי פתוח	106b	106 a	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
הכל עפ"י תב"ע בב/722 שבתוקף.	4.1.1.1
בתאי שטח 102, 105, 106 יותר שימוש למשרדים ומסחר בקומת הכניסה, בנוסף לשימושים הדרושים לתפקוד הבנין בשטחים המשותפים.	4.1.1.2

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר
6.1.1	כל התנאים להיתר המפורטים בתוכנית בב/722 שלא שונו במפורש בתוכנית זו יישארו תקפים, לרבות בנושא פיתוח המגרשים, פיתוח השטחים הפתוחים וכד'.
6.1.2	מתן התחייבות להקצאת לפחות 10 מקומות חניה לטובת בעלי השטחים למסחר ומשרדים, בתאום עם היועץ המשפטי של הועדה.
6.1.3	תאום עם היחידה הסביבתית בנושא השטחים המסחריים.

6.2	חניה
6.2.1	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, יוקצו מתוך מרתף החניה לפחות 10 מקומות חניה עבור בעלי השטחים למסחר ו/או משרדים, ותתואם עם יועץ התנועה של העירייה בזמן הוצאת היתר הבניה.
6.2.2	מפרצי החניה לאורחים ברח' חזון איש יתואמו עם יועץ התנועה של העירייה.

6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.4	עיצוב אדריכלי
	העיצוב האדריכלי של השטחים המסחריים יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתר הבניה, לרבות בנושא עיצוב חזית אחידה לכל הבניינים במתחם, ציפוי החזיתות בתומרים קשיחים וכד'.

7. ביצוע התוכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>לא תלוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מס' שלב	תאור שלב	לא תלוי			
מס' שלב	תאור שלב	לא תלוי					

7.2	מימוש התוכנית
	תוך 5 שנים ממתן תוקף לתוכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.10.08	ניצני טל בע"מ רמת טל בע"מ	ניצני טל בע"מ רמת טל בע"מ		אברהם טייטל	מגיש התוכנית ובעל הקרקע
29.10.08	בר-לוי מתכנני ערים ומתכנני ערים טל: 03-6200730	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים ומתכנני ערים	054665880	עדן בר	עורך התכנית