

11.4.99

5-2506

מוקדמת מס' 8



מרחב תכנון מקומי בני-ברק
 תכנית מתאר מס' 637
 שינוי לתכנית מתאר מס' 105 ב'
 שינוי לת.ב.ע מפורטת מס' 201

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 637 שינוי לתכנית מתאר מס' 105 ב' ושינוי לת.ב.ע מפורטת מס' 201.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. המקום: מחוז : תל-אביב.
 נפה : תל-אביב יפו.
 עיר : בני-ברק.
 רחובות : הרב שר, ורבנו אשר.
 גוש : 6122
 חלקות : 656,655,162,161
4. שטח התכנית: 2239 מ"ר.
5. בעלי הקרקע: שונים.
6. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק.
7. מחבר התכנית: עמירם כ"ץ אדריכלים.
 רח' מעבר יבוק 5 ת"א 67440. טל' 6968876
 מס' רשיון 17018.
8. מסמכי התכנית: א. דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
 ב. תשריט בק.מ. 1:250.
 ג. נספח בנוי מנחה בק.מ. 1:250.
 ד. נספח תנועה וחניה.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
9. מטרת התכנית: א. שינוי מגרש 161 לאזור מיוחד ציבורי - 160%.
 ב. שינוי מגרשים 656,655,162 מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד הכולל שטחי בניה המיועדים לציבור ומרתף חניה.

- ג. בחלקה 162 תותר הקמת בנין בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בבנין יותרו 14 יחידות דיור. כל דירה בשטח עיקרי של 82 מ"ר בממוצע. מתחת לקומת העמודים המפולשת ומעל קומת המרתף תותר קומה לשימוש ציבורי בשטח עיקרי של 120 מ"ר אשר בשל הטופוגרפיה תהא מעל פני הקרקע ובחלקה מתחתיו (במפלס 53.0).
- ד. בחלקות 656,655 בכל חלקה תותר הקמת בנין בן 5 קומות מעל ק. עמודים מפולשת, בבנין יותרו 7 יח"ד, כל דירה בשטח עיקרי של 82 מ"ר ממוצע. הבניה בחלקות אלה תהיה בקיר משותף כמסומן בתשריט. מתחת לקומת העמודים המפולשת ומעל קומת המרתף תותר קומה לשימוש ציבורי בשטח עיקרי של 60 מ"ר אשר בשל הטופוגרפיה תהא מעל פני הקרקע ובחלקה מתחתיו (במפלס 53.0).
- ה. שטחי ציבור בחלקה 656,655,162 בתוך המבנים יועברו וירשמו ע"ש העירייה כחוק. בשטח הציבורי יותר השימוש לגן ילדים וטיפת חלב בלבד.
10. הוראות בניה: א. תותר במגרשים 666,655,162 בניה קומת מרתף אחת עד גבולות המגרש. מרתף החניה יבנה גם מתחת לשטח השפ"פ הצמוד לכל אחד ממגרשים אלה.
- ב. תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור לשביל הולכי רגל ברוחב של 4 מ' (2 מ' מכל מגרש), בשפ"פ, בין רח' רבנו אשר לבין הרב שר, כמסומן בתשריט.
- ג. תרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לכניסה למגורים להולכי רגל אל מגרש 656 דרך מגרש 655, כמסומן בתשריט, ניתן יהיה לשנות מיקום שביל זיקת ההנאה בשלב רשוי הבניה. הכניסה למגורים תהיה מרח' הרב שר.
- ד. תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לכלי רכב דרך מגרש 656 אל מגרש 655 כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות מיקום מעבר זיקת ההנאה בשלב רשוי הבניה.
- ה. החניה במגרשים 656,655,162 תהיה במרתף חניה תת-קרקעי, במפלס 50.2 המרתף יהיה מיועד לחניה בלבד למעט מתקנים טכניים.
- ו. הקומה המפולשת תגונן ותשמש לרווחת דיירי הבית. לא יותרו חניות בקומה המפולשת.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בני - ברק

הכנית מס' 634 הועברה לוועדה
המחוזית לשם אשור 27/12

בישיבה מס' 32/96 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 24/12/96
יושב ראש הועדה

31-12-98

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בני - ברק

הכנית מס' 634 הועברה לוועדה
המחוזית לשם אשור 1/12

בישיבה מס' 55/97 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 12/10/97
יושב ראש הועדה

31-12-98

ארכיט. קשטן
מ"מ מהנדס העיר

תנאי למתן היתר הבניה: א. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בתחום המגרש בו מבוקש ההיתר.
ב. ביצוע הסדרי קרקע כאמור בסעיפים 10 ב-ד.
הגובה המירבי המסומן בתכנית הבינוי, אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד אך יהיה מחייב בנושא גובה בנין, מס' קומות, ומרווחים בין מבנים.
בחלקות 656,655 בכל חלקה תותר הקמת בנין בן 5 קומות מעל ק. עמודים מפולשת, בבנין יותרו 7 יח"ד, כל דירה בשטח עיקרי של 82 מ"ר ממוצע. הבניה בחלקות אלה תהיה בקיר משותף בין שני מגרשים כמסומן בתשריט. מתחת לקומת העמודים המפולשת ומעל קומת המרתף תותר קומה לשימוש ציבורי בשטח עיקרי של 60 מ"ר אשר בשל הטופוגרפיה תהא מעל פני הקרקע ובחלקה מתחתיו (במפלס 53.0).

במגרשים 656,655 במידה ויבנה בנין אחד, ניתן יהיה להמיר את שטח הגרעין שנחסך, סה"כ עד 60 ח"ל לשטח עיקרי ולחלק שטח זה בין 14 יח"ד, סה"כ השטח העיקרי במגרשים אלה לא יעלה על 1208 מ"ר.

- 11. רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים הבנויים יועברו וירשמו ע"ש עיריית בני ברק כחוק.
- 12. קווי בנין: - כמסומן בתשריט.
- 13. חניה: מקומות החניה הנדרשים ינתנו בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, או עפ"י המצויין בטבלת החניה שבנספח התנועה עפ"י המחמיר מבניהם.
- 14. יחס לתכניות אחרות: כל הוראות תכנית המתאר לבני-ברק 105 ב' ות.ב.ע מפורטת מס' 201 שלא שונו בתכנית זו יעמדו בתקפן.
- 15. בצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום האשור.
- 16. היטל השבחה: העירייה תגבה היטל השבחה כחוק.

עמית כ"ץ
אד. ארכיט.
מעבר צוק
טל. 0960876

17.12.98

עורך התכנית

בעל הקרקע ומגיש התכנית

הלוזם

17.12.98
תאריך : 14.12.98
מספרינו : 40/98

טבלת זכויות בניה מיוחדות באזור מגורים ב' מיוחד

מס' יחיד	שטחים כוללים	שטח שרות	שטח עיקרי		שימושים	יעוד	גודל המגרש מ"ר	מגרש
			מפלס					
	1080	120	960		ישיבה	מיוחד ציבורי	600	161
14	1823	370	1148	קומות א-ה ק.ע.מפולשת	מגורים	ב' מיוחד	564	162
	160	40	120	53.0	ציבורי גן ילדים וטיפת חלב			
	512	512		50.2	חניה ומתקנים טכניים			
	88	88	50.2	מעבר ציבורי להולכי רגל במפלס 52.90 חניה במרתף במפלס 50.2	שפ"פ	88		
7	909	*198	574	קומות א-ה ק.ע.מפולשת	מגורים	ב' מיוחד	263	655
	80	20	60	53.0	ציבורי גן ילדים וטיפת חלב			
	263	263		50.2	חניה ומתקנים טכניים			
	44	44	44	מעבר ציבורי להולכי רגל במפלס 52.90 חניה במרתף במפלס 50.2		שפ"פ	44	
7	909	*198	574	קומות א-ה ק.ע.מפולשת	מגורים	ב' מיוחד	291	656
	80	20	60	53.0	ציבורי גן ילדים וטיפת חלב			
	256	256		50.2	חניה ומתקנים טכניים			
	44	44	44	מעבר ציבורי להולכי רגל במפלס 52.90 חניה במרתף במפלס 50.2		שפ"פ	44	
28	6248	2752	3496		סה"כ			

* במידה ויבנה בנין אחד בחלקות 656, 655 ניתן יהיה להמיר את שטח הגדעין שנחסך בהיקף של עד 60 מ"ר שטח עיקרי ולחלק שטח זה בין 14 יחיד סה"כ השטח העיקרי במגרשים אלה לא יעלה על 1208 מ"ר.

משיד הבנים מהוז תל אביב
תוס התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 627/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15.12.91 לאשר את התכנית

30.11.98

שמואל לסקו

יו"ר הועדה המחוזית

יו"ר תחילת התכנון