

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תוכנית מתאר מקומית מס' בב/ 645
שינוי לתוכנית מתאר מס' בב/ 105 א', ו-בב/ 105 ב'
ושינוי לתוכנית מפורטת מס' א' 63

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' בב / 645 שינוי לתוכנית מס' בב/ 105 א', ו-בב/ 105 ב' ושינוי לתוכנית מפורטת מס' א' 63
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א': תקנון (הכולל 4 דפי הוראות בכתב).
מסמך ב': תשריט בקניימ 1: 250 למצב קיים, ומצב מוצע, וכן תרשים סביבה בקניימ 1: 1250.
מסמך ג': נספח תנועה וחניה.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. **תחולת התכנית:** תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
4. **המקום:** מחוז - תל-אביב
נפה - תל-אביב יפו
עיר - בני-ברק
גוש - 6192
חלקות - 294
כתובת - אהרוטוביץ 28
5. **גבולות התוכנית:** בצד צפון - רח' חבקוק
בצד מזרח - רח' אהרוטוביץ
בצד מערב - רח' אלישע- שצ"פ
בצד דרום - חלקה 293
6. **שטח התוכנית:** 534 מ"ר.
7. **יזום התכנית:** ברמן אהרון
רח' לייב יפה 23 ר"ג.
8. **בעלי הקרקע:** ברמן אהרון
רח' לייב יפה 23 ר"ג.
9. **עורך התכנית:** אדריכל לאון אושקי מס' רשיון מ/ 27030 וולפסון 18 ב"ב
5702568-03

10. מטרת התוכנית:

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' לאיזור מגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח.

ב. קביעת זכויות בניה לבנין מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וחדרי יציאה לגג. סה"כ 15 יחידות דיור בשטח עיקרי שלא יעלה על 1250 מ"ר ושטחי שרות שלא יעלו על 496 מ"ר.

ג. קביעת קווי בנין ותנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

11. חוראות התכנית: השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים

בצבע אדום הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות: מעל קומת עמודים מפולשת חלקית מגורים,

בקומת העמודים המפולשת חלקית לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות,

חדר גז, חניה.

ב. זכות בניה: ראה טבלת זכויות בניה.

ג. גובה קומת כניסה 3.00 מ'. גובה אבסולוטי של המבנה 22.40 מ'.

ד. קווי בנין כמסומן בתשריט.

ה. מסי קומות: 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וחדרי יציאה לגג.

ו. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יקטן מ-80 מ"ר.

ז. מסי יחידות הדיור לא יעלה על 15 יח"ד. תוספת יחידות דיור מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.

12. טבלת זכויות בניה:

יחידות דיור	שטח שירות (מ"ר) מעל לפני הקרקע	שטח עיקרי		שימוש	קומות
		אחוז בניה	מ"ר		
-	51			לובי	קומת עמודים מפולשת
	15			מתקנים	
3	80	45.5	226	מגורים	א
3	80	45.5	226	מגורים	ב
3	80	45.5	226	מגורים	ג
3	80	45.5	226	מגורים	ד
3	80	45.5	226	מגורים	ה
-	30	24.5	120	מגורים	עליות גג
15	496	252	1250		סה"כ

- **הערה:** סוכות עפ"י תוכנית המתאר בב / 105 ב', אך ברוחב 1.50 מ' לפי תוכנית בב/מק/105/ס 1.

13. שטח פרטי פתוח: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק התחום בקו ירוק כזה הינו שטח פרטי פתוח וחלות לגביו ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כל בניה על השפ"פ. השטח יפותח עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
יתר להבליט את המבנה ב 1.5 מ' לתוך השפ"פ מעל קומת הקרקע.
- ב. פיתוח השטח יעשה ע"י בעלי הקרקע. תחזוקתו ע"י עיריית בני ברק. לא תינתן אפשרות להעברת כל תשתיות עירוניות ואחרות בתוך השפ"פ.
- ג. בשטח השפ"פ תירשם זיקת הגאה לציבור כמסומן בתשריט.
- ד. לא תותר הקמת גדר תחום זיקת הגאה במגרש 2 בפנינת רח' אהרונוביץ- חבקוק, אלא בתחום "המגרש המיוחד" בלבד.

14. רישום שטחים:

- א. השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו על שם עיריית בני-ברק כחוק.
- ב. תירשם זיקת הגאה למעבר הולכי רגל בשטח הפרטי הפתוח.

15. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה.
- ב. הגשת דו"ח יועץ קרקע ואישורו ע"י מהנדס העיר.
- ג. הגשת תכנית פיתוח לשפ"פ ואישורה ע"י מהנדס העיר.
- ד. רישום זיקת הגאה בשפ"פ כמסומן בתשריט בלשכת רשם המקרקעין.

16. תנאי לאיכלוס:

ביצוע תוכנית הפיתוח כאמור בסעיף 15 ג.

17. חניה: מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ולא פחות ממספר מקומות החניה שבנספח התנועה.

18. מרפסות: לא תותר כל הבלטת מרפסות לרבות מרפסות סוכה מעבר לקו הבנין לכיוון השפ"פ שממערב. כל הבלטה תחשב כסטייה ניכרת לתכנית.

19. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. יחס לתכנית תקפות:

במידה וקיימת סתירה בין תוראות תכנית זו ובין תוראות תוכנית המתאר בב/105/א'
1- בב/105/ב' ותוכנית מפורטת מס' 63 א', תקבענה התוראות תכנית זו.

היום _____
בעל הקרקע _____
עורך התכנית _____

משרד המים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 645/ב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.3.03 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

25.3.07 ק.4

תאריך: 16.2.2004

הועדה המקומית לתכנון ובניה
117-23 ק
תכנית מס' 645 הועברה לועדה
המחוזית לשם אישור 23/03
בישיבה מס' 14/01 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך: 5.3.03
קישב ראש הועדה

משרד המים
תל אביב
מס' 645/ב
תאריך: 16.2.2004

הועדה המקומית לתכנון ובניה
117-23 ק
תכנית מס' 645 הועברה לועדה
המחוזית לשם אישור 23/03
בישיבה מס' 14/01 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך: 24.3.03

משרד המים
תל אביב
מס' 645/ב
תאריך: 16.2.2004

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 23.03.04 20.04

22.2.04
מדר' פתח