

554353

20.9.00

מוקדמת מס

מרחב תכנון מקומי בני-ברק

תכנית מפורטת מס' 651 "הרחבות בשכונת אבן שפרוט"

- שינוי לתכנית מתאר מס' 105 ג'
- שינוי תרש"צ 3/36/4
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 77
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 166 א'
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 180
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 200 א'
- שינוי לתכנית מס' 274

- 1. מחוז - תל-אביב
- 2. הנפה - תל-אביב
- 3. עיר - בני-ברק

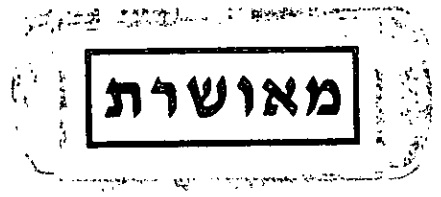
4. מסמכי התכנית:

- א. תקנון וכו' 8 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
- ג. נספח בנוי מנחה קנ"מ 1:200 (להלן "נספח הבנוי").
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח תנועה וחניה").

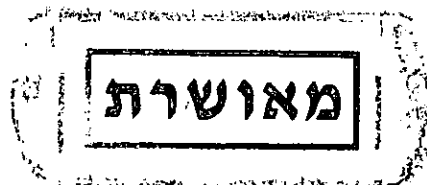
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד ממנה.

5. תכולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה.

- גוש - 6122
- חלקות - 1543, 1530-1527, 1525-1520, 1356-1348, 1286, 412, 1553-1545, 1817, 1810-1808, 1796, 1782
- חלקי חלקות - 1533, 1103, 1100, 1099, 824, 823, 83, 75



6. שטח התכנית: כ-29,100 מ"ר.
7. בעל הקרקע: מדינת ישראל, עיריית בני ברק ואחרים.
8. הינוזם: משרד השכון והבנוי.
9. המתכננים: אביבה דוידוביץ, דניאל רבס אדר' ובונה ערים.
10. מטרת התכנית:
- א. הטבת תנאי הדיור בדירות בתחום התכנית על-ידי.
1. קביעת אזורי מגורים ב' ו-ג' להרחבה בהן תותר:
- * הרחבת כל יח"ד קיימת עד שטח מירבי של 120 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד).
- * צמצום קוי הבנין לצורך הרחבת הדירות וקביעת קוי הרחבה מקסימליים עפ"י המסומן בתשריט.
2. קביעת אזור מגורים ג' מיוחד במגרש מס' 1351 בו תותר תוספת שתי יחידות דיור על גג הבנין בשטח שלא יעלה על 110 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
- ב. קביעת חזית מסחרית כמבנים בהם קיימות בפועל חזית מסחרית.
- ג. שינוי יעוד חלק מחלקה 1550 מש.צ.פ. לשטח לבניני ציבור במגרש 801 לשימוש בית כנסת, גן-ילדים. מגרש 901 נשאר ציבורי פתוח.



ד. שיפור מערכת הדרכים והשבילים בשכונה תוך קביעת שבילים מעבריים ורחובות משולבים חדשים, שינוי יעוד חלק מהש.צ.פ. הקיים לשביל להולכי רגל וכן שינוי חלק ממגרש 1547 ממגורים ג' לש.צ.פ. קביעת הוראות לגבי שינויים בפיתוח השטח ומיקום חדרי האשפה הנובעים מההרחבות המוצעות. שינוי יעוד מזרן לדרך משולבת בחלקה 1543, 1553.

ה. לשנות בתחום התכולה של תכנית זו את הוראות

תכנית מתאר 105 ג'

תרש"צ 3/36/4

תכנית מפורטת מס' 77

תכנית מפורטת מס' 166 א'

תכנית מפורטת מס' 180

תכנית מפורטת מס' 200 א'

תכנית מס' 274

(להלן "התכניות הראשיות").

11. אזור מגורים כ' ו-ג' להרחבה: מסומן בתשריט בצבע צהוב או כחול עם מסגרת בכתום.

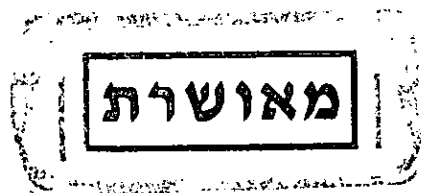
א. תכליות מותרות: מגורים בלבד.

למרות האמור לעיל במגרש 1523 בה סומן בתשריט חזית מסחרית יותרו בקומת הקרקע בלבד שימושים מסחריים.

ב. זכויות בניה, מספר קומות, קווי הרחבה מירביים ומספר יחידות דיור:

I. קווי הבניין יהיו עפ"י התכניות הראשיות.

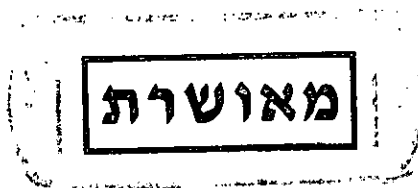
II. על אף האמור לעיל תותר ההרחבה בתחום המסומן בתשריט כתחום המותר להרחבה בלבד. ובתנאי ששטח הדירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 120 מ"ר, שטח עיקרי + מ.מ.ד.



- .III נהרס בניין המיועד בתכנית זו להרחבה, יהיו קוי הכניין של הכניין החדש עפ"י הוראות התכניות הראשיות.
- .IV בנוסף לאמור לעיל כדירות בקומות עליונות תותר תוספת חדרי יציאה לגג לפי תכנית מתאר מקומית 105/ד' ו-105/ד/1.
- .V נוסף לשטחי הדירות האמורים לעיל תותר בניית מרפסת/סוכה. בכפוף לתכנית מתאר כללית 105 ב'.
- .VI תותר הגדלת שטחי השרות כגון: חדרי המדרגות, לובי כניסה, חדרי אשפה וגז בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לכניסה. בניתם של חדרי אשפה תותר מחוץ לקוי הבנין עד גבולות המגרש כמסומן בתשריט ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
- .VII לא תותר תוספת יחידות דיור.
- .VIII השטח המסחרי לא יעלה על הקיים בחלקה מס' 1523 - 143 מ"ר (שטח כולל).

ג. הוראות עיצוב:

- .I אופן ההרחבה יהיה באגפים שלמים (טור דירות אנכי שלם).
- .II התקנת מתקנים הנדסיים על הגג ועיצובם יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- .III חומרי הגמר יהיו על פי הוראות ואישור מהנדס העיר.
- .IV במקומות בהם כתוצאה מהרחבת הדירות המרחק בין הקירות החיצוניים של שני מבנים יפחת מ-5 מ' הועדה המקומית תהיה רשאית שלא להתיר פתיחת חלונות בקירות הנדונים, לחייב פתיחת חלונות עליונים בלבד או לחייב מיקומם כך שתהיה מינימום פגיעה פרטיות של הדיירים בדירות הנדונות.



12. אזור מגורים ג' מיוחד

בחלקה מספר 1351 לא תותר תוספת בניה ליחידות דיור קיימות בשל מגבלת קוי בנין. אולם ניתן יהיה להוסיף שתי יחידות דיור בקומה השלישית, ששטח כל אחת מהן לא יעלה על 110 מ"ר (שטח עיקרי).

ושטחי שרות בשעור שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי שיבנה על הגג. לא תותר תוספת לשטח המסחרי הקיים בקומת הקרקע - 114 מ"ר (שטח כולל). הקומה השלישית תבנה בנסיגה של 1.50 מ' לפחות מקונטור המבנה הקיים. תנאי לתוספת יחידות דיור יהיה שיפוץ הכנין. עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

13. שטח למבני ציבור: מסומן בתשריט בצבע תום עם מסגרת חומה. (מגרש 801).

א. תכליות מותרות: בית כנסת, גן-ילדים.

ב. זכויות בניה ומספר קומות: בית כנסת וגן ילדים. קומת קרקע גן ילדים בשטח 260 מ"ר שטח כולל. קומה א' ו-ב' בית כנסת בשטח 260 מ"ר כל קומה, שטח כולל.

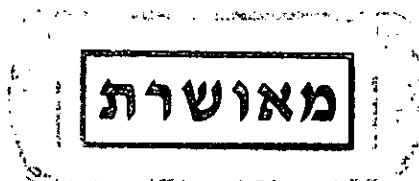
קוי בנין: צפון 0 מ'. דרום 2 מ'. מזרח 6.5 מ'. מערב 1 מ'.

14. ש.צ.פ.: מסומן בתשריט בצבע ירוק (חלקות 1354, 1356, 1549, 1551, 1782, 1796, 1808, 1809, 1817, ומגרש 901). בתחום הש.צ.פ. יותר שימוש כגן שעשועים, ומעבר להולכי רגל בלבד.

15. שביל הולכי רגל: מסומן בתשריט בצבע ירוק ושני פסים אדומים בצידיו. בתחום השבילים יותר מעבר להולכי רגל בלבד.

16. דרך משולבת: מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ואוקר.

בתחום הדרכים המשולבות יותר מעבר לרכב ולהולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי רגל.



17. **נספח בינוי**: נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב בניה על פי הנספח במלואו או על פי חלקים ממנו ו. בכל מקרה, קו ההרחבה המירבי יהיה כמסומן בתשריט (כאמור בסעיף 11 ב' דלעיל).

18. **הריסת מבנים**:

- א. כל מבני האשפה הנמצאים בחצרות, והרחבת הדירות תהיה במקומם ואשר סומנו בתשריט בצבע צהוב יהרסו ובמקומם יבנו חדרי אשפה חדשים, כמסומן בתשריט, על חשבון מרחיבי טור הדירות אשר הרחבת דירתם תהיה כאמור על חשבון חדרי האשפה הקיימים.
- ב. כל המבנים הקיימים הבלתי חוקיים במגרש 901 המסומנים בתשריט להריסה יהרסו.

19. **תנאי למתן היתר בניה**:

- א. כל היתר בניה יכלול פתרונות לפיתוח המגרש כולל פיתוח החצרות, שבילים, גדרות ופתרונות למיקום בלוני גז אשפה וכדומה, על פי דרישות הועדה המקומית. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי כאמור לעיל יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.
- ב. בכל בניה על הגג אשר תחייב הזזת מתקנים הנדסיים ו/או דודי שמש וקולטים קיימים, היתר הבניה יותנה במתן פתרון למיקומם באופן שלא יפגום בהמשך פיתוח והבניה על הגג.
- ג. כל שינוי או פגיעה שיגרם כתוצאה מהרחבת הדירות ברכוש המשותף של דיירי הבנין יתוקן או ישוקם ע"י מרחיבי הדירות.
- ד. בחלקה 1351 תנאי להיתר בניה לתוספת יח"ד על הגג כאמור בסעיף 12 יהיה הבטחת שיפוץ הבניין הקיים.

20. **הפקעות**: כל השטחים המיועדים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל, ושטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם העיריה כחוק.

מאשרת

21. עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע חפירות בדיקה/הצלה, יבצע היזם, על תשכוננו, חפירות בדיקה/הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.
- היה והממצאים יצריכו שינוי בתוכניות הכניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הכניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

22. יחס לתכניות תקפות:

א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר מקומית 105 ד', 105 ד'1/ ותכנית מתאר כללית 105 ב' על שינוייהן.

ב. תכנית זו משנה את הוראות:

תכנית מתאר מס' 105 ג'

תרש"צ 3/36/4

תכנית מפורטת מס' 77

תכנית מפורטת מס' 166 א'

תכנית מפורטת מס' 180

תכנית מפורטת מס' 200 א'

תכנית מס' 274

ג. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תקבענה הוראות תכנית זו.

מאשרת

23. זמן ביצוע: תכנית זו תבוצע כ-15 שנה מיום אישורה.

24. חתימות:

בעל הקרקע:

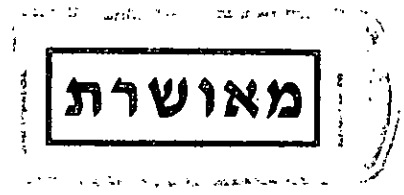
היוזם:

27,900 3,1

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 651/כ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.2.00 לאשר את התכנית (שמאל לסקר) יו"ר הועדה המחוזית

ד. רבס - א.ד.
אדריכלים בע"מ

המתכננים:



הועדה המקומית לתכנון ובניה 713 - 77
תכנית כ"כ 651 הועברה לועדה הממונה לשם אישור אוקס בשינוי מס' 56/99 של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק תאריך 18.10.99 יושב ראש הועדה

תאריך:

30.5.00

Handwritten signature