

29.6.01

מוקדמת מס'.....

5/01

-1-

מסמך א' תקנות התכנית

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מס' 641

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 641 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 105 ב' ומפורטת מס' 164 ו-68.

2. מסמכי התכנית:

- א. דפי הוראות להגן "הוראות התכנית" 5 דפים.
 ב. גליון 1 להגן "התשריט" המבוסס על רקע מפה סופוגרפית הערוך בק.מ. 1:250.
 ג. גליון 1 להגן "נספח בינוי" ערוך בק.מ. 1:200.
 ד. גליון 1 להגן "נספח תחבורה" נספח תנועה וחניה.
 ה. גליון 1 להגן "מפה סופוגרפית" מעודכנת.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית:

- 3.1. תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה חלקה מס' 349 בגוש 6123 ברז' צפת מס' 7 ורז' מירון מס' 6.
 3.2. המקום: מחוז תל אביב
 נפה : תל אביב יפו

4. שטח התכנית:

431 מ"ר.

5. יזם ומגיש:

שיינפלד, משה חיים וגלר יעקב מרח' רבי עקיבא 78 ב"ב.

6. בעל הקרקע:

שיינפלד, משה חיים וגלר יעקב מרח' רבי עקיבא 78 ב"ב.

7. המתכנן:

צבי כספי אדריכלים, אדר' כספי גיל מ.ר. 103077 רח' הרצל 75 ר"ג טל: 6733752.

8. מטרות התכנית:

- א. לשנות את יעוד החלקה מש.צ.9 ודרך לאזור מגורים מיוחד, כאשר על מגרש מוצע מס' 1 תוקם יחידת דיור אחת הכוללת:
 - קומת מרתף במפלס 33.70 למסרת אחסנה וממ"ד.
 - קומת קרקע במפלס 36.70.
 - קומה א' במפלס 39.70.
 - חדר על הגג במפלס 42.70.
 על מגרש מוצע מס' 2 תוקם יח"ד 1 הכוללת:
 - קומת קרקע במפלס 31.50 למסרת חניה בלבד.
 - קומה א' במפלס 34.50 למסרת אחסנה וממ"ד.
 - קומה ב' במפלס 37.05.
 - קומה ג' במפלס 40.05.
 - חדר על הגג במפלס 43.05.
 ב. להרוס את הבניין הקיים על חלקה מס' 349.
 ג. מגרש מס' 3 נשאר כדרך קיימת. (כמסומן בתשריט מצב מוצע)

9. אזור:

אזור מגורים מיוחד מסומן בתשרים על רקע בצבע כתום בהיר ומותחם בכתום כהה. יחולו עליו ההוראות הבאות:

9.1. תכליות מותרות

- מגרש מוצע מס' 1 - קומת מרתף במפלס 33.70 תיועד לאחסנה וממ"ד. קומת קרקע, קומה א' וחדר על הגג מעל מפלס 36.70 ישמשו למגורים.
- מגרש מוצע מס' 2 - קומת קרקע במפלס 31.50 תשמש לחניה בלבד. קומה א' במפלס 34.50 תשמש לאחסנה וממ"ד. קומה ב', קומה ג' וחדר על הגג מעל מפלס 37.05 ישמשו למגורים.

9.2. זכויות בניה:

כמסומן בסבלת זכויות הבניה דף מס' 4.

9.3. תכסית:

תכסית קרקע 36%.

9.4. גובה ומס' הקומות:

- מגרש מס' 1 יכלול קומת מרתף בגובה 3.00 מ' ברוטו, קומת קרקע וקומה א' בגובה 3.00 מ' ברוטו כל אחת, גובהו של חדר על הגג לא יעלה על 2.70 מ' ברוטו. גובהה המירבי של היחידה לא יעלה על מפלס 45.40 מ'.
- מגרש מוצע מס' 2 יכלול קומת קרקע בגובה 3.00 מ' ברוטו וקומה א' בגובה 2.55 מ' ברוטו. קומה ב' וקומה ג' בגובה 3.00 מ' ברוטו כל אחת. גובהו של חדר על הגג לא יעלה על 2.70 מ' ברוטו. גובהה המירבי של היחידה לא יעלה על מפלס 45.75 מ'.

9.5. קווי בנין:

כמסומן בתשרים.

9.6. תכנית עיצוב אדריכלי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: עיצוב חזיתות הבניין ושימוש בחומרי גמר.

10. רישום שטחים ציבוריים:

המגרש המסומן מס' 3 בתשרים בצבע ספיה והמיועד לדרך יופקע וירשם ע"ש עיריית ב"ב.

11. תנועה וחניה:

החניה תהיה ע"פ התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, או ע"פ התקן המצויין בסבלת מאזן החניה ע"פ המחמיר מביניהם.

12. הריסת מבנים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתשרים.

13. מעמד נספח הבינוי:

- א. נספח הבינוי מהווה נספח מנחה אך יהיה מחייב מבחינת קווי בנין, התכנית והגובה.
ב. סטייה מתכנית בינוי:
ניתן יהיה לבצע שינויים אדריכליים בנספח הבינוי הנוגעים לעיצוב,
חומרי גמר וכיוצ"ב באישור הוועדה המקומית ולאחר תאום עם מהנדס העיר.

14. עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות במגמה לעמוד על החשיבות של השרידים.
ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/תת חלקות נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או/וגם לאחד הבדיקה/חפירה, את במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביסול חוק העתיקות לגביהם, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

15. יחס לתכניות תקפות:

- על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר 105 ב', 164 ו-68 על שינויהן.
במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות יכריעו הוראות תכנית זו.

16. רישום בעלות:

- המגרשים המוצעים מס' 1,2 ירשמו ע"ש הבעלים הרשומים של חלקה מס' 349 בגוש 6123.

17. היטל השבחה:

- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה מבעל הנכס כחוק.

18. ביצוע התכנית:

- התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת הועדה המקומית

חתימת המתכנן

חתימת היוזם ובעל הקרקע

משותף אדריכלות
כספו וסנברגר
מ"מ ר"ג 39522
הרצל 75 ר"ג טל 737510

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

חתימת הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני - ברק
הכנית מס' 641/קא הועברה לועדה המחוזית לשם גשור 10320
בישיבה מס' 15/98 של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק
תאריך 28.7.07
יושב ראש הועדה

אדכי י. קשטן
מ"מ מהנדס העיר

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 19.3.07

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני - ברק
הכנית מס' 641/קא הועברה לועדה המחוזית לשם אשור 1210
בישיבה מס' 92/00 של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק
תאריך 11.9.00
יושב ראש הועדה

אדכי י. קשטן
מ"מ מהנדס העיר

19.5.07

[Handwritten signature]

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע										מצב קיים ע"פ ת.ב.ע 164			
שטחי שרות מ"ר	מפלס	קומה	שימוש	יח"ד למגרש	שטח עקרי מעל קרקע	%	שטחי שרות מ"ר		מגרש מוצע מ"ר	שטח מ"ר	אזור	חלקה	
							מתחת קרקע	מעל קרקע					
167			אחסנה ממ"ד	1					198	1	ש	349 (חלק)	
			מגורים		58	29					צ		
			מגורים		71	36					פ		
			מגורים		23	12							
167	23.50		סה"כ	1	152	77							
50			חניה	1					198	2			
117			אחסנה ממ"ד								דד	349 (חלק)	
			מגורים		58	29							
			מגורים		71	36							
			מגורים		23	12							
167	23.50		סה"כ	1	152	77							
334	62.00		סיכום ביניים מגרשים 1,2										
									35	3		431	

הערה: סוכות ע"פ הוראות תכנית המתאר.

משרד המגורים
 ת.ב.ע 164
 תאריך: 1987
 חתום: [Signature]

משרד הפנים מהוז נול אביב
הוק ותכנון והבניה ושכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 64/20

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 19.3.01 לאשר את התכנית

שמואל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית