

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מס' בב/707

שינוי לתכנית מתאר בב/105 ולתכנית בב/105ג
ושינוי לתכניות מפורטות מס' בב/63 א בב/158 א בב/274 בב/166 א'
בב/232

עורך התכנית:

לבני מירה
רש"י 7 רמת גן
טל: 03-6133641

מאשרת

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מס' בב/707

שינוי לתכניות מתאר בב/105ב, בב/105ג

ושינוי לתכניות מפורטות מס' בב/63א', בב/158א', בב/274, בב/166א', בב/232

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מס' בב/707

שינוי לתכניות מתאר בב/105ב, בב/105ג

שינוי לתכניות מפורטות מס' בב/63א', בב/158א', בב/274, בב/166א', בב/232
(להלן: התכנית).

2. בעלי הקרקע:

בעלים שונים

3. מגיש/יוזם התכנית:

בעלי הנכס ושיקום שכונות.

4. עורך התכנית:

לבני מירה, רש"י 7 רמת גן. טל' 03-6133641

5. מסמכי התכנית:

תקנון הכולל 7 דפי הוראות בכתב

(להלן הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט. ערוך בק.נ.מ 1:250

(להלן התשריט)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

6. שטח התכנית:

כ – 9.564 דונם.

מאשרת

7. תחולת התכנית:

גוש:	6122		
חלקות:	1750 ✓✓	רח' אבן גבירול 17	בני ברק
	1478 ✓✓	רח' הרצל 47, סירקין 1,3	בני ברק
	1427 ✓✓	רח' חיד"א 9,11	בני ברק
	1376 ✓✓	רח' הירדן 2,4,6	בני ברק
	1360 ✓✓	רח' חנקין 6,8	בני ברק
	941 ✓✓	רח' הירדן 12	בני ברק
	933 ✓✓	רח' הירדן 23	בני ברק
	930 ✓✓	רח' הירדן 29	בני ברק
	671 ✓✓	רח' חיד"א 5,7	בני ברק
	379 ✓✓	רח' צייטלין 12	בני ברק
	289 ✓✓	רח' ביל"ו 10	בני ברק
	288 ✓✓	רח' ביל"ו 8	בני ברק
	1859 ✓✓	רח' צייטלין 10	בני ברק
	1858 ✓✓	רח' הרצל 58	בני ברק

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

8. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' ומאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד.

ב. הרחבת הדירות הקיימות סה"כ 183, עד לשטח של 120 מ"ר עיקרי ליחיד ע"י שינוי קוי בניין.

9. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית בב/105 ב' (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית בב/105/ג.

מאשרת

מצב מוצע			מצב קיים עפ"י תכנית מתאר בב/105ב'				
זכויות בנייה במ"ר			מס' יח"ד קיימות להרחבה	מתחם	יח"ד לדונם	זכויות בנייה (שטחים עיקריים)	איזור
שטח עיקרי+שירות מעל מפלס הכניסה	שטחי שירות (ממ"ד) מעל מפלס הכניסה	שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה					
1020	60	960	8	גוש : 6122 חלקה : 1858	18	138%=46%*3	מגורים ג'
1530	90	1440	12	גוש : 6122 חלקה : 1859			
1147.5	67.5	1080	9	גוש : 6122 חלקה : 933			
1020	60	960	8	גוש : 6122 חלקה : 930			
2295	135	2160	18	גוש : 6122 חלקה : 1427			
2295	135	2160	18	גוש : 6122 חלקה : 671			
1530	90	1440	12	גוש : 6122 חלקה : 379			
1785	105	1680	14	גוש : 6122 חלקה : 288,289			
3697.5	217.5	3480	29	גוש : 6122 חלקה : 1376			
3060	180	2880	24	גוש : 6122 חלקה : 1478			
2040	120	1920	16	גוש : 6122 חלקה : 1360			
1147.5	67.5	1080	9	גוש : 6122 חלקה : 941			
765	45	720	6	גוש : 6122 חלקה : 1750			
23,332.5	1,372.5	21,960	183	סה"כ			

10. הוראות התכנית :

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת בצבע כתום ואלכסונים בצבע כתום הוא איזור

מגורים מיוחד ותותר בו הרחבה של 183 יח"ד הקיימות עפ"י הקריטריונים הבאים :

10.א. לא תותר תוספת של יח"ד או חלוקתה של דירה שהורחבה עפ"י תכנית זו.

10.ב. הבנייה להרחבה תהיה בתחום קוי הבניין בהתאם למסומן בתשריט של תכנית זו.

10.ג. גודל כל דירה לאחור ההרחבה לא יעלה על 120 מ"ר שטח עיקרי לא כולל חדרי הגג.

10.ד. היתר הבנייה יוצא על בסיס תכנית בינוי לבניין כולו וינתן לאגף שלם ובאופן רציף מהקומות

התחתונות כלפי מעלה.

שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

מאשרת

- 10.ה. אם ייהרס בניין קיים המיועד בתכנית זו להרחבה, קוי הבניין של הבניין החדש יהיו על פי התכנית הראשית.
- 10.ו. בנוסף לאמור לעיל תותר תוספת חדרי יציאה לגג בדירות אשר בקומות העליונות, עפ"י תכנית מתאר מקומית בב/105/ד/2.
- 10.ז. מרפסת סוכה תותר עפ"י התכנית הראשית או עפ"י תכנית תקפה אחרת ובתחום קוי הבניין בלבד.

11. תנועה וחנייה

החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

12. דרכים

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

13. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

14. תשתיות

- 14.א. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
- 14.ב. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית, אשר ייקבע על ידי עיריית בני ברק.
- 14.ג. מגישי התכנית אחראים לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
- 14.ד. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
- 14.ה. ביצוע כל העבודות ו/או תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

15. תנאים למתן היתר בנייה

- 15.א. אישור תכנית בינוי לבניין כולו ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תראה את אופן ההרחבות באגף שלם ובקומות רציפות.
- 15.ב. תכנית הבינוי תכלול דרישות לשיפוץ לובי הכניסה וחדר המדרגות לאחר השלמת ההרחבה של כל האגפים בבניין.
- 15.ג. אישור תכנית לפיתוח המגרש ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תתייחס לנושאים הבאים: פיתוח חצרות, שבילים, גדרות, מיקום בלוני גז ומיקום לאיסוף אשפה.
- 15.ד. אישור תכנית לפיתוח השצ"פ הצמוד למגרש באישור הועדה המקומית.
- 15.ה. תנאי למתן היתר בנייה להרחבה יהיה הריסת המבנים בשצ"פ הצמוד למגרש והריסת מבנים שהינם מעבר לקו הבניין להרחבה.
- 15.ו. הצגת פתרונות חנייה חלופיים במקרה שההרחבות פוגעות במקומות חניה קיימים.
- 15.ז. ציפוי חזיתות בחומר קשיח בתאום עם מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
- 15.ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.

16. עתיקות

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

17. מועד ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. חתימות

<p>עורך התכנית: מירה לבני רש"י 7 רמת גן</p> <p><i>מירה לבני רש"י</i></p> <p>משרד המבנה והתכנון מנהל פרויקטים ופיקוח תל אביב 798444-05</p>	<p>מגיש/יוזם התכנית:</p> <p><i>משה קצנלסון</i></p> <p>משרד המבנה והתכנון מנהל פרויקטים ופיקוח תל אביב 798444-05</p>
<p>ועדה מחוזית:</p> <p>משרד המבנה והתכנון מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>כא/ 707</u></p> <p>התכנית מאושרת מבחינת סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p><i>ניר חזן</i></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>1.11.05</p>	<p>ועדה מקומית:</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להפקד / לתת תוקף</p> <p>לתכנית מס' <u>בב/ 707</u></p> <p>ביטולה מס' <u>25104</u> ביום <u>29.11.04</u></p> <p>מנהל הועדה <i>ניר חזן</i></p> <p>14.9.05</p> <p><i>עמ</i></p>

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 3.1.05