

"מרחב תכנון מקומי בני-ברק
תכנית מתאר מקומית בב/732
שינוי לתכנית המתאר בב/105/ב"

1. שם התכנית: "תכנית מתאר מקומית בב/732 שינוי לתכנית המתאר בב/105/ב"
2. מחוז: תל-אביב
3. נפה: תל-אביב יפו
4. המקום: בני-ברק
5. גוש: 6192
6. חלקה: 774, חלק מ-752, חלק מ-753, חלק מ-1095, חלק מ-1018.
7. יוזם התכנית: משפ' רבינוביץ, משפ' לוי.
8. בעל הקרקע: בעלים שונים, מינהל מקרקעי ישראל.
9. מגיש התכנית: משפ' רבינוביץ, משפ' לוי.
10. עורך התכנית: מידה ליבני - אדריכלית, טל. 03-6133641 רח' דש"י 7 רמת-גן. מס' דשיון: 24410
11. שטח התכנית: 819 מ"ר
12. מיקום התכנית: שכונ ה', ברחוב קלישר 7 בני-ברק
13. מסמכי התכנית: תוכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:
1. תקנון הכולל 5 דפים.
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:250, הכולל נספח בינוי בק.מ. 1:200.
14. תחום התוכנית: בהתאם למצוין בתשריט בקו כחול.
15. גבולות התכנית: צפון: רח' הילדסהיימר
דרום: חלקה 739
מזרח: שד' קדושי לוב
מערב: רח' קלישר
16. מטרות התוכנית: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד ולדרך וזאת ע"י:
א. קביעת זכויות בנייה של 1476 מ"ר שטח עיקרי ו-200 מ"ר שטחי שרות.
ב. תוספת 3 יח"ד ל-8 יח"ד הקיימות, סה"כ 11 יח"ד.
ג. קביעת הוראות בנייה, קוי בניין ותנאים למתן היתר לתוספת יח"ד ולהרחבת יח"ד הקיימות.
2. הרחבת הדרך.

מאשרת

17. הוראות התוכנית: השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם אלכסונים בצבע אדום הוא אזור מגורים מיוחד ויהודו עליו ההוראות הבאות:
 א. קווי-הכנין של הבניינים הקיימים בתחום תכנית זו, ייקבעו בהתאם לטבלה דלהלן:

קידמי	
לרח' הילדסהיימר	1.0 מ' במקום 4.0 מ'
לרח' קלישר	2.0 מ' במקום 5.0 מ'
לרח' קדושי לוב	1.5 מ' במקום 3.5 מ'
קו בניין דרומי	3.5 מ'

- ב. הבניין ישמש למגורים בלבד.
- ג. הבניה תעשה בו זמנית בכל אגפי הבניין, ע"מ להבטיח שיפוץ כללי של הבניין בכל חלקיו וקומותיו, כולל ביחידות הדיור הקיימות והמוצעות.
- ד. לא יותרו חדרי גג מעל הדירות בקומה ג'.
- ה. לא תותר כל בנייה מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו, לרבות בליטות, סוכות וכד'.
- ו. "לא יותר פיצול יחידות הדיור בבניין זה וסטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת."
- ז. "גובה הבניין 15.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת."

18. תנאים למתן היתר:
1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש שתכלול התייחסות לשטחי גינון, גדרות, תאורה, ריצוף, שטחי החניה, ניקוז וכדו', שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין שתכלול הנחיות לשיפוץ הבניין, כולל ציפוי החזיתות בחומרי גמר קשיחים, שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 3. הגשת תכנית לשיפוצו המלא של הבניין לרבות הסדנת חזית אחידה לרח' הילדסהיימר כולל שיפוץ לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז וכד', החלפת סורגים, התלפת תריסים תיקון החיבורים בין חלקי הבניין וחידוש כל חלקי חומרי החזית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 4. הריסה בפועל של כל החלקים בבניין החורגים מקווי הבניין המוצעים בתכנית זו, כולל בליטות, סוכות וכד'.
 5. הריסה בפועל של המדרגות המסומנות להריסה הנמצאות בחלקן מחוץ לגבולות המגרש.
 6. היתר הבנייה לתוספת יחידות הדיור והתחלת העבודות יכלול את ביצוע שיפוץ הבניין.

התאחדות

19. חמרי גמר:
חמרי הגמר יהיו בהתאם לדרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה ואדריכל העיר.
20. בנייה להריסה:
הבנייה המסומנת בתשריט בצבע צהוב תהרס.
21. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
22. מעמד נספח הבינוני:
נספח הבינוני מחייב בנושאים הבאים:
קוי בנין, מס' הקומות ומנחה בשאר הנושאים.
23. רשות העתיקות:
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש תכנית זו כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות במגמה לעמוד על החשיבות של השרידים.
ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או/וגם לאחר הבדיקה/תפירה זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהם, אלא הסכמה עקרונית בלבד.
24. מועד משוער לביצוע:
מועד למימוש זכויות הבנייה: תקופת זמן בת 3 שנים למימוש זכויות הבנייה אשר בסיומה של תקופה זו תתבטלנה מלוא זכויות הבניה הנוספות על פי תכנית זו ואלו ישובו להיות כפי שהיו ערב אישורה של תכנית זו.
25. מעמד התכנית ויחסה לתכנות תקפות אחרות:
מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר כב/105/ב על תיקוניה.
במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.
26. רישום ושטחים ציבוריים:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית בני-ברק ללא תמורה.

23. זכויות הבגיה:

מצב קריים:

טבלת זכויות מצב קריים (מאושר)

ט"כ	IV דודים מזרח		III צפון מזרח		II דודים מערב		I צפון-מערב		דירה קומה קרקע
	שטח	יח"ד	שטח עקר'י	יח"ד	שטח עקר'י	יח"ד	שטח עקר'י	יח"ד	
48.5	274	1	71	1	59	1	80	1	קרקע
49.5	280	1	71	1	61	1	80	1	א
		-		-		-		-	ב
		-		-		-		-	ג
98	554	-	142	2	120	2	160	2	ט"כ

מאשר

מצב חדש:

טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

סה"כ	מזרח		IV צפון מזרח		מזרח		דרום מזרח		מערב		I צפון מערב		דירה
	שטח	יח"ד	שטח עקרי	יח"ד	שטח עקרי	יח"ד	שטח עקרי	יח"ד	שטח עקרי	יח"ד	שטח עקרי	יח"ד	
67	381	1	107	1	98	1	95	1	81		קרקע		
67	380	1	102	1	100	1	95	1	83		א		
67	380	1	102	1	100	1	95	1	83		ב		
59	335	-	-	1	10	1	84	1	83		ג		
260	1476	2	311	3	466	3	369	3	330		סה"כ		

מצב חדש

..... חתימת יוזם התכנית ה. רבין *ה. רבין*

..... חתימת בעל הקרקע ה. רבין *ה. רבין*

..... חתימת מגיש התכנית ה. רבין *ה. רבין*

מירה ליבני
אדריכלות ובנוי טריה

..... חתימת עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ לטובת / לתבוא וזקוף	
לתכנית מס' כב/ 732	
בישיבה מס' 59/05	ביום 5.12.05
מזכ"ס הועדה	מזכ"ס הועדה

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 5.6.06

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' כב/ 732	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 5.6.06	לאשר את התכנית.
גילת ארון	י"ח
מזכ"ל המחוז	

30.1.06