

9.11.05

מרחב תכנון מקומי בני-ברק

תכנית מתאר מס' בב/704

"הרחבת דיור ברח' אבן שפרוט פינת אבן גבירול"

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/73

שינוי לתכנית מפורטת מס' 180

שינוי לתכנית מפורטת מס' 651

יזם התכנית: משרד השיכון והבינוי ועיריית בני-ברק

עורך התכנית: ד.רבס, א.ד. אדריכלים בע"מ, רח' רבי חנינא 26, יפו

מאשרת

מרחב תכנון מקומי בני-ברק

תכנית מתאר מס' בב/704 "הרחבות דיור ברח' אבן שפרוט פינת אבן גבירול"

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/73

שינוי לתכנית מפורטת מס' 180

שינוי לתכנית מפורטת מס' 651

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' בב/704 "הרחבת דיור ברח' אבן שפרוט פינת אבן גבירול".

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/73

שינוי לתכנית מפורטת מס' 180

שינוי לתכנית מפורטת מס' 651

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון ובו 8 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").

ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן: "תשריט").

ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:200 (להלן "נספח הבינוי").

ד. נספח פיתוח וחנייה מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח פיתוח וחנייה").

כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול כהה.

גוש - 6122

חלקות - 1809, 17-1813.

מאשרת

4. גבולות התכנית:

מצפון : חלקות 1553, 1808, 1812 בגוש 6122.

ממערב: רח' אבן עזרא.

מדרום: רח' אבן גבירול.

ממזרח: רח' אבן שפרוט.

5. שטח התכנית: כ-3,200 מ"ר.

6. בעל הקרקע: מדינת ישראל, עיריית בני-ברק ואחרים.

7. היוזם: משרד השיכון והבינוי ועיריית בני-ברק.

8. המתכננים: ד.רבס-א.ד.אדריכלים בע"מ
רח' רבי חנינא 26, יפו. טל. 03-6838111

9. משרת התכנית:

א. שפור תנאי המגורים בתחום התכנית וזאת על-ידי:

1. קביעת אזור מגורים מיוחד להרחבת בו תותר:

א. הרחבת 70 יח"ד הקיימות בתחום התכנית עד שטח עיקרי מרבי של 120 מ"ר ליח"ד.

ב. צמצום קווי הבניין לצורך הרחבת הדירות וקביעת קווי הרחבה מקסימליים עפ"י המסומן בתשריט.

2. שינוי ייעוד של חלק מהש.צ.פ. לאזור מגורים להרחבה ושינוי ייעוד של חלק מאזור

מגורים מיוחד לש.צ.פ. וש.פ.פ.

ב. לשנות בתחום התחולה של תכנית זו את הוראות:

תכנית מפורטת מס' 1/73

תכנית מפורטת מס' 180

תכנית מפורטת מס' 651

(להלן "התכניות הראשיות").

מ א ו ש ר ת

10. אזור מגורים מיוחד להרחבה (מסומן בתשריט בצבע כתום).

□□ תכליות מותרות: מגורים בלבד.

□ זכויות בנייה, מספר קומות, קווי הרחבה מרביים ומספר יחידות דיור:

1. שבלת זכויות הבנייה:

בניין	מס' יח"ד קיימות	שטח ממוצע עיקרי ליח"ד	שטח בניה עקרי קיים לבנין	שטח הרחבה עיקרי מרבי ליח"ד	שטח הרחבה עיקרי מרבי ליח"ד	סה"כ שטח עיקרי מרבי ליח"ד + מוצע	סה"כ שטח עיקרי לבנין + מוצע	שטח קיים לבנין	שטח שרות מוצע לבנין	סה"כ שטחי שרות + מוצע	סה"כ שטח שרות + עיקרי
חלקה 1813	18 יח"ד	80 מ"ר	1440 מ"ר	40 מ"ר	720 מ"ר	120.00 מ"ר	2160 מ"ר	118.94 מ"ר	67.18 מ"ר	186.12 מ"ר	2346.1 מ"ר
חלקה 1814	18 יח"ד	80 מ"ר	1440 מ"ר	40 מ"ר	720 מ"ר	120.00 מ"ר	2160 מ"ר	118.94 מ"ר	67.18 מ"ר	186.12 מ"ר	2346.1 מ"ר
חלקה 1815	18 יח"ד	85 מ"ר	1530 מ"ר	35 מ"ר	630 מ"ר	120.00 מ"ר	2160 מ"ר	124.83 מ"ר	81.84 מ"ר	206.67 מ"ר	2366.6 מ"ר
חלקה 1816	16 יח"ד	80 מ"ר	1280 מ"ר	40 מ"ר	640 מ"ר	120.00 מ"ר	1920 מ"ר	109.15 מ"ר	13.62 מ"ר	122.77 מ"ר	2042.7 מ"ר
סה"כ	70 יח"ד	-----	5690 מ"ר	-----	2710 מ"ר	-----	8400 מ"ר	471.86 מ"ר	229.82 מ"ר	701.68 מ"ר	9101.6 מ"ר

2. קווי הבנין יהיו עפ"י המצוין כתחום הרחבה מרבי בתשריט.

3. נהרס בנין המיועד בתכנית זו להרחבה, יהיו קווי הבנין של הבנין החדש עפ"י

הוראות התכניות הראשיות.

4. בנוסף לאמור בטבלה, בדירות בקומות העליונות תותר תוספת חדרי יציאה לגג לפי

תכנית מתאר מקומית 2/ד/105.

מאשרת

5. נוסף לשטחי הדירות האמורים בטבלה, תותר בניית מרפסת/סוכה בכפוף לתכנית מתאר מקומית 105 ב', בתנאי שלא תהיה חריגה מתחום ההרחבה המרבי המותר על פי התשריט.

6. לא תותר תוספת יחידות דיור ולא תותר חלוקת יחידות הדיור הקיימות.

ג. הוראות עיצוב:

1. אופן ההרחבה יהיה באגפים (טור דירות אנכי שלם) באופן רציף מהקומה התחתונה כלפי מעלה עפ"י העקרונות שבנספח הבינוי המצורף. הבניה הרציפה מהקומה התחתונה כלפי מעלה היינה הוראה ארכיטקטונית מחייבת וכל שינוי מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. התקנת מתקנים הנדסיים על הגג ועיצובם יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
3. חומרי הגמר יהיו מאבן בחזיתות הפונות לרחוב ולא פחות מ-50% מסה"כ שטח החזיתות.
4. במקומות בהם כתוצאה מהרחבת הדירות המרחק בין הקירות החיצוניים של שני מבנים יפחת מ-5 מ', הוועדה המקומית תהיה ראשית שלא להתיר פתיחת חלונות בקירות הנדונים, לחייב פתיחת חלונות עליונים בלבד או לחייב מיקומם כך שתהיה מינימום פגיעה בפרטיות של הדיירים בדירות הנדונות.
5. במרווחים בין הבניינים ינטעו עצים בוגרים בתחומי החצרות.

11. שטח ציבורי פתוח:

(מסומן בתשריט בצבע ירוק).

א. בשטח ציבורי הפתוח לא תותר כל בנייה והוא יפותח בנטיעות ושתילות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרחיב את המדרכות הצמודות לשטח הציבורי הפתוח על חשבון הש.צ.פ.

ב. הש.צ.פ יפותח בכפוף לעקרונות נספח הפיתוח והחנייה.

מאשרת

12. שטח פרטי פתוח:

(מסומן בתשריט במסגרת ירוקה כהה ומשבצות ירוקות כהות).
בתחום השטח הפרטי הפתוח לא תותר כל בנייה פרט לחניית רכב.
תותר פתיחת חלונות בקו בניין אפס בחלקות הסמוכות לשטח הפרטי הפתוח.

13. נספח בינוי:

1. נספח הבינוי יהיה מחוייב רק בעיקרון של הרחבה באגף שלם ובאופן רציף מהקומות התחתונות כלפי מעלה. בכל מקרה, קו ההרחבה יהיה מסומן בתשריט(כאמור בסעיף 10 ב' 2 דלעיל).
2. יתר פרטי נספח הבינוי יהיו מנחים בלבד, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב בניה על פי הנספח במלואו או על פי חלקים ממנו.

14. נספח פתוח וחניה:

נספח הפתוח והחניה היינו מנחה בלבד, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לחייבה במלואה או בחלקה.

15. תנאי למתן היתר בנייה ו/או תעודת אכלוס:

- א. כל היתר בנייה יכלול פתרונות לשיפוץ חזיתות הבניין, חדרי המדרגות, הכניסה לבניין, פתוח המגרש כולל פיתוח החצרות, שבילים, גדרות ופתרונות למיקום בלוני גז, אשפה וכדומה, על פי דרישות הועדה המקומית.
גמר עבודות שיפוץ חזיתות הבניין, והפיתוח הסביבתי כאמור לעיל יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.
- ב. בכל בנייה על הגג אשר תחייב הזזת מתקנים הנדסיים ו/או דודי שמש וקולטים קיימים. היתרי הבנייה יותנו במתן פתרון למיקומם באופן שלא יפגום בהמשך תפקודם התקין ובמתן אפשרות להמשך הפיתוח והבנייה על הגג ליתר יח"ד.
- ג. כל שינוי או פגיעה שתגרם כתוצאה מהרחבת הדירות ברכוש המשותף של דיירי הבניין יתוקן ו/או ישוקם על-ידי מרחיבי הדירות.
- ד. תנאי למתן היתר הינו הגשת התחייבות לפיתוח הש.צ.פ כולל ריצופים, נטיעות וריהוט רחוב בחלק היחסי של השטח עפ"י דרישות הועדה המקומית. ההתחייבות הינה של מגיש הבקשה להיתר.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

מאושפת

16. עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע חפירות בדיקה/הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, 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, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.
היה והממצאים יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות של יחידות דיור.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/החפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן-אלא הסכמה עקרונית בלבד.

17. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

18. יחס לתכניות תקפות:

א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר מקומית 105/ד'2 ותכנית מתאר מקומית 105 ב' על שינוייהן.

ב. תכנית זו משנה את הוראות:

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/73

שינוי לתכנית מפורטת מס' 180

שינוי לתכנית מפורטת מס' 651

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

מאשרת

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

20. חתימות:

בעל הקרקע:

היזום:

משה קטבי
מנהל מרוקט שילום שכונות
פרדס כץ ושיכון ה בני ברק
טל. 08-6198444
פקסו 08-6196335

המתכננים:

ד. רבט - א.ד.
י.ד. רובל - בע"מ

ועדה מקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף	
לחקנית מס' בב' /	704
בנישה מס' /	24/06
ביום	29.5.06
מהנדס הועדה	י"ד הועדה

התוכנית תוקנה בהתאם
להחלטת הועדה המחוזית
מיום 5.6.06

20.11.06

ועדה מחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' /	704 / ט
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	5.6.06
לאשר את התכנית.	
גילה גורן	
יו"ר הועדה המחוזית	

11.107