

5007424 (20)

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 28 יוני, 2009

מספרנו : 14420/2009

תכנית בב/מק/ 3072

בני ברק

טבלת הקצאות



הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/ 3072
בשטח מס' 1016/2009 ביום 1.6.09
מנהל תוכנית
מנהל תוכנית
מנהל תוכנית

14.7.09

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 14.7.09.

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033 TEL.

פקס. 03-5752041 FAX.

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 28 יוני, 2009

מספרנו : 14420/2009

לכבוד :
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בני ברק

הנדון : תוכנית בב/מק/ 3072 – טבלת הקצאות
גוש : 6190 חלקות : 129 (חלק), 46
בני ברק

מוגשת בזאת טבלת הקצאות לתוכנית בב/מק/3072.

1. רקע כללי

בין מטרות תוכנית בב/מק/3072 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, לחלק מהשטחים בתוכנית, ללא שינוי בסה"כ השטח בכל יעוד.

טבלת ההקצאות מאחדת את חלקות 129 (חלק) ו- 46 בגוש 6190, שהינן בבעלות אחת, למגרש תעשייה אחד- מגרש 1001 והיתרה לדרכים ולש.צ.פ.

2. פרטי המקרקעין

טבלת ההקצאות כוללת את החלקות הבאות :

שטח החלקה הנכלל בתוכנית (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	חלקה	גוש
547	547	46	6190
4,995	5,446	129	
5,502	5,993		סה"כ

3. הרקע התכנוני

על המקרקעין חלות תוכניות בב/50 ובב/105 ב'.

הוראות וזכויות הבניה עפ"י התוכניות הינן כדלקמן:

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה הבנין	תכסית	אחוזי בניה כוללים	שטח בניה מעל לכניסה הקובעת		יעוד
				שירות	עיקרי	
4	14 מ'	40%	224%	64%	160%	תעשייה עם חזית מסחרית

הערות:

שטח שירות- 40% משטח עיקרי עפ"י תקנה 13 מאושרת ובכפוף להוראותיה.
אחוזי בניה כוללים- מעל הקרקע+מרתפים עפ"י תוכנית בב/מק/105/מ/2

4.1 תוכנית בב/מק/3072 חלה על חטיבת קרקע ששטחה כ-7.56 דונם.

4.2 עיקרי הוראות התוכנית

- חלקות 46 ו-129 (חלק) בגוש 6190 יאוחדו ויחולקו בהסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- תותר תוספת זכויות בניה שניתן היה לבקש בדרך של הקלה, וכדלהלן: 6% בגין שיפור תנאי דיור, 5% בגין בניית מעלית, 5% בגין מעלית שניה, 5% (2.5%X2) בגין תוספת 2 קומות מעבר למותר.
- תותר תוספת של קומה אחת וקומה נוספת חלקית מעבר ל-4 הקומות המותרות בתא שטח 1001 ותוספת של 2 קומות מעבר ל-4 הקומות המותרות בתאי שטח 1002 ו-1003.
- גובה המבנה ישונה מ-14 מ' המותרים עפ"י תוכנית בב/105 ב' ל-27 מ' ממפלס רחוב כהנמן.
- שינוי קווי בנין.
- לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבנין הקדמי שבתוכנית.
- שינוי תכנית קומת קרקע ל-75% ללא שינוי בזכויות הבניה.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית זו ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה בתוכנית (למעט תוספת השטחים המוצעים בתוכנית זו).
- הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתר הבניה.
- הבניינים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית ייהרסו כתנאי למתן היתר בניה.
- מרתפי הבנין ייבנו בגבולות תא השטח.

4.3 זכויות הבניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים	תכנית	גובה הבנין	מס' קומות	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות							
תעשייה עם חזית מסחרית	1001	4755	7920	2772	19020	29712	למסחר- 75% ליתר השימושים- 60%	27 מ' ממפלס רחוב כהנמן כולל 5 ק' + מתקנים על הגג	ממפלס כניסה ברחוב כהנמן: 4 ממפלס כניסה ברחוב מתתיהו: 5	ממפלס כניסה הקובעת	ממפלס כניסה הקובעת
	1002	403	1000	367	1612	2979			ממפלס כניסה ברחוב מתתיהו: 4 ק' + 5 חלקית	ממפלס כניסה הקובעת	ממפלס כניסה הקובעת
	1003	447	1225	449	1788	3462			ממפלס כניסה ברחוב מתתיהו: 4 ק' + 5 חלקית	ממפלס כניסה הקובעת	ממפלס כניסה הקובעת

הערות:

קומה 6 חלקית תתאפשר במידה ויוותרו בידי היום זכויות בניה שלא מומשו בבנין באמצעות הבנייה במסגרת גובה הבנין ומס' קומות כמפורט (קומה 6 ממפלס רחוב כהנמן) וזאת בצד הצפוני של התכנית בלבד.

ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת לבנין אל מתחת לכניסה הקובעת לבנין בכפוף להוראות תכנית זו

טבלת ההקצאות .5

להלן העקרונות אשר על פיהם נערכה טבלת ההקצאות לתכנית שבנדון .

מצב קודם 5.1

5.1.1 במצב התכנוני הקודם הובאו בחשבון יעודי הקרקע והוראות הבניה עפ"י המצב התכנוני ערב התוכנית שבנדון ומקדמי שווי כדלקמן :

1.0 שווי קרקע בסיסי ביעוד לתעשייה - מקדם אקויוולנטי

0.7 שווי קרקע ביעוד לתעשייה במגרש משולש קטן ובלתי רגולרי עם קושי למימוש הבניה

טבלת שטחי תעשייה במצב תכנוני קודם

שטח במ"ר	יעוד	שטח נכלל בטבלת ההקצאות	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
154	תעשייה	547	547	46	6190
4,601	תעשייה	* 4,995	5,446	129	

* השטח הנכלל של חלקה 129 בחלוקה החדשה הוא שטח החלקה בניכוי חלק החלקה המיועד לדרך בתוכנית קודמת והמהווה חלק מתוואי רחוב כהנמן, וזאת באשר תוואי זה נותר גם במצב החדש ביעוד דרך וללא שינוי.

מצב מוצע 5.2

במצב התכנוני החדש אוחדו שטחי התעשייה הנ"ל, בהסכמת הבעלים, למגרש אחד מספר 1001.

שאוול רוזנברג
רשיון מס' 196
מכבוד רב,
שמאי מקרקעין
שאוול רוזנברג
שמאי מקרקעין

