

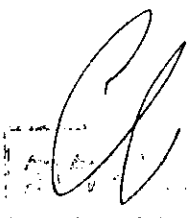
## מחוז תל-אביב מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מס' בב/ 720 א'  
תכנית איחוד חלקות בהסכמת הבעלים  
בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג'  
לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
המהווה שינוי לתוכניות מתאר מס' בב/ 105 א', בב/ 105 ב'  
ושינוי לתוכנית מפורטת בב/ 158 א'

### הוראות התכנית

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| מחוז          | -   | תל-אביב   |
| נפה           | -   | תל-אביב יפו   |
| מקום          | -   | בני ברק, רח' שאול חדד 10  |
| גוש           | -   | 6195  |
| חלקות         | -   | 553, 552, 551   |
| שטח התכנית -  | 3.042 דונם  |   |
| יוזם התכנית - | נופר יואב חב' לבנין בע"מ.<br>רח' הרב שאול חדד 10, ב"ב<br>טל' 050-340744           |   |
| בעל הקרקע -   | רשות הפיתוח   |   |
| עורך התכנית - | טיטו נ.ס. אדריכלים מס' רשיון 18768<br>רח' בן גוריון 10, רמת-גן<br>טל': 03-7529161 |   |
| תאריך         | -   | מאי 2002  |
| עדכון         | -   | 1 (אפריל 2003)<br>2 (יוני 2003)<br>3 (יולי 2003)<br>4 (מרץ 2004)<br>5 (אוגוסט 2004)<br>6 (ינואר 2005) |

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' בב/ 720 א' תכנית איחוד חלקות בהסכמת הבעלים שינוי לתכנית מתאר מס' בב/105/א', בב/ 105 ב' ושינוי לתכנית מפורטת בב/ 158 א'.
2. מסמכי התכנית: 2.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
 2.2 תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).  
 2.3 נספח בינוי ערוך בקני"מ 1:250 (מחייב לגבי קווי בנין ומס' קומות בלבד, מנחה בשאר הנושאים).  
 2.4 נספח חניה בקני"מ 1:250.  
 2.5 נספח טבלת הקצאות.
3. תחולת התכנית: 3.1 תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה בגוש 6195 חלקות 551 - 553.  
המקום: מחוז ת"א.  
נפה: ת"א- יפו.  
עיר: בני ברק, רח' שאול חדד 10.  
 3.2 גבולות התכנית:  
בצפון: רח' שאול חדד.  
בדרום: רח' הדסים.  
במערב: חלקה 550.  
במזרח: שצ"פ 577.
4. מטרות התכנית: 4.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ב- 1 לאזור מיוחד, לצורך הקמת בניין המהווה תוספת לבניין קיים, אשר ישמש כ- "בית חולים סיעודי".  
 4.2 קביעת זכויות בניה למגרש המאוחד לפי הפירוט הבא:  
 4.2.1 סה"כ 6567 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע.  
 4.2.2 סה"כ 500 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לקרקע.  
 4.2.3 סה"כ 2955 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.  
 4.2.4 סה"כ 1600 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.  
 4.3 איחוד חלקות 551, 552 ו- 553, לחלקה זמנית 552 א' בהסכמת הבעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.  
 4.4 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.  
 4.5 הרחבת רחוב הדסים ע"י הפקעת רצועה של 2.0 מ' בגבול החלקות בחזית הדרומית לכיוון רח' הדסים כמפורט בתשריט.  
 4.6 קביעת קווי בניין.  
 4.7 קביעת תנאים להיתר בניה ואכלוס הבניין.



5. ציונים בתשריט ופירושים: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים: השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים חומים הוא אזור מיוחד אשר ישמש כבית חולים סיעודי ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- 6.1 תכליות מותרות: בית חולים גריאטרי.
- 6.2 גובה המבנה:
- 6.2.1 תותר הקמת מבנה בן 6 קומות מעל הקרקע וקומה אחת תת קרקעית.
- 6.2.2 גובה מרבי מותר יהיה 31.0 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- 6.2.3 גובה מרבי לקומה טיפוסית יהיה 3.80 מ' נטו.
- 6.2.4 גובה מרבי לקומת המרתף יהיה 4.80 מ' נטו.
- 6.2.5 תותר הקמת פרגולת הצללה דקורטיבית על גג המבנה.
- 6.3 קו בניין: כמסומן בתשריט ומפורט בסעיף 10.2.
- 6.4 מרתף: תותר הקמת קומת מרתף אחת בגובה מרבי של 4.80 מ' נטו אשר תשמש לחנייה, מטבחים, מחסנים, מכבסה ומתקנים טכניים.
- 6.4.1 תותר הבלטת קומת המרתף מעל פני הקרקע בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.
- 6.4.2 תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש ע"מ לאפשר חלחול מי גשם.
- 6.4.3 תותר בניית מטבחים, מחסנים, מכבסה, ומתקנים טכניים בקומת המרתף.
- 6.5 שטחי שרות: סוכות ע"פ תקנות תכנית מתאר בב/ 105 ב', מחסן למכשירי עזר, חדרי חשמל, חדר דוודים, חדר מיזוג אויר, חדר טרנספורמציה, חדר משאבות, ממ"ק עפ"י הוראות הג"א, חניות, מאגרי מים, חדרי מעליות, מכונות וכד'.
- 6.6 גג: תותר בניית מערכות טכניות, חדרי מעליות, מתקנים טכניים, מאגרי מים, חדרי מכונות ומחסנים על הגג.
- 6.7 זכויות בניה:
- 6.7.1 תותר העברת שטחים מעיקרי לשטחי שרות בכל הקומות.
- 6.7.2 תותר העברת שטחים מקומה לקומה.

7. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה -

7.1. מצב קיים

| קווי בנין | קווי בנין       |        | תכנית קרקע | סה"כ שטח עיקרי % - ב | שטחי שרות % - ב                                   | מספר קומות                            | שטח בניה עיקרי בקומה % - ב | שטח מגרש בדונם | מס' מגרש | תיאור                         | אזור        |
|-----------|-----------------|--------|------------|----------------------|---|---------------------------------------|----------------------------|----------------|----------|-------------------------------|-------------|
|           | אחורי           | חזית   |            |                      |   |                                       |                            |                |          |                               |             |
| 7 מ' 7    | מזרח 3.0 מ' 3.0 | 4 מ' 4 | 40%        | 80                   | מרתף- 60% משטח קומה א' + 50% מעל הקרקע משטח החלקה | מרתף+ ק. קרקע + 2 קומות וחדרים על הגג | 40                         | 1.061          | 551      | תכלת עם פסים אלכסוניים כחולים | מגורים ב' 1 |
|           | מערב 3.5 מ' 3.5 |        |            |                      |   |                                       |                            | 1.010          | 552      |                               |             |
|           |                 |        |            |                      |   |                                       |                            | 0.971          | 553      |                               |             |

## 7.2 מצב מוצע

| תכנית<br>קרקע | קווי<br>בניין |   | מס'<br>קומות                        | סה"כ<br>עקרי<br>שרות<br>במ"ר<br>+<br>שרות<br>במ"ר | שטחי<br>שרות<br>במ"ר     | שטח בנייה עיקרי<br>במ"ר  | שטח<br>מגרש<br>במ"ר | מספר<br>מגרש | סימון<br>תשריט                        | אזור          |
|---------------|---------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|---------------------|--------------|---------------------------------------|---------------|
|               | א             | ב |                                     |   |                          |                          |                     |              |                                       |               |
| 50%           | א             | ק | מרתף<br>חניה,<br>קומת<br>קרקע,<br>5 | 9,522<br>מ"ר<br>(323.8%)                          | 2,955<br>מ"ר<br>(100.5%) | 6,567<br>מ"ר<br>(223.3%) | 2,941.0             | 552 א'       | צהוב עם<br>פסים<br>אלכסוניים<br>חומים | אזור<br>מיוחד |
|               |               |   |                                     |   |                          |                          |                     |              |                                       |               |
|               |               |   |                                     | 11,622<br>מ"ר<br>(395.2%)                         | 4,555<br>מ"ר<br>(154.9%) | 7,067<br>מ"ר<br>(240.3%) | 3,042.0             |              |                                       |               |
|               |               |   |                                     |   |                          |                          | 101.0               | 1            | אדום                                  | הרחבת<br>דרך  |

- האחוזים הרשומים בסוגריים הם זכויות בניה ב% מתוך שטח המגרש (2941.0 מ"ר נטו) לאחר הפקעה.
- תותר בנייה-מטבחים, מחסנים, מבססה ומתקנים טכניים בקומת המרתף.
- שטחי שירות כוללים: סוכות ע"פ תקנות תכנית מתאר ב/105, מחסן למכשירי עזר, חדר השמל, חדר דוודים, חדר מיוג אויר, חדר טרנספורמציה, חדר משאבות, ממ"ק ע"פ הוראות הג"א, חניות, מאגרי מים, חדרי מעלית מכונות וכד'.
- תותר בנייה מערכות טכניות, חדרי מעלית, מתקנים טכניים מאגרי מים, חדרי מכונות ומחסנים על הגג.
- תותר העברת שטחים מעיקרי שרות בכל הקומות.
- תותר העברת שטחים מקומה לקומה.

## 8. מעמד התוכנית ויחסה לתוכניות תקפות אחרות:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית המתאר בב/ 105 ב' על תיקוניה. במידה ויהיה ניגוד הוראות תוכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

## 9. תנאים למתן היתר בנייה:

- 9.1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתרי בנייה.
- 9.2. היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- 9.3. היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות ואישורן ע"י משרדי הבריאות.
- 9.4. הבקשות להיתר בנייה תוגשנה תוך ציון העיצוב האדריכלי ותכלול את הנושאים הבאים: עיצוב וציפוי החזיתות ושימוש בחומרי גמר חיצוניים.
- 9.5. כחלק מהבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1: 250 שתאושר ע"י מהנדס העיר ותכלול את הנושאים הבאים: גינון, ריצוף, גדרות, תאורה ושתילת עצים.
- 9.6. כל היתר בניה בתחום התוכנית לא יוצא אלא לאחר בדיקה של היחידה לאיכות הסביבה.

10. תנאים לאיכלוס המבנה: המבנה יקבל אישור לאיכלוס רק לאחר גמר עבודות הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח ולהנחיות העיצוב האדריכלי.

## 11. הוראות בינוי אדריכלי:

- 11.1. ניתן לבנות במגרש המאוחד מבנה אחד בעל חצר פנימית.
- 11.2. קווי בניין:
  - 11.2.1 שינוי הקו בניין דרומי לחזית רח' הדסים מ- 7 ל- 4 מ'.
  - 11.2.2 שינוי בקו בניין מערבי לחזית מגרש 550 מ- 3.5 מ' ל- 4.5 מ'.
  - 11.2.3 קו בניין תת קרקעי למרתף: צפון, דרום - 1.2 מ'.
- 11.3. שטח לסוכות יוקצה ב- ק. הקרקע ובקומת הגג, בתחום קווי הבניין.
- 11.4. רחבת הכניסה הסמוכה לחניות האמבולנסים במרתף תעוצב כלובי כניסה.

12. הריסת מבנים: המבנים המסומנים בתוכנית בקו צהוב ייהרסו.

13. חניה: מקומות החניה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.

14. רישום שטחים ציבוריים:

- 14.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה פרט לדרכים, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.  
 דרכים ומקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.  
 14.2 עם העתקת מתקן הטרינספורמציה הקיים לתחום המגרש תתוקן זכות הדרך (רחי' הדסים) למלוא הרוחב.

15. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה ימוקם בתוך הבניין בקומת קרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.

17. איחוד וחלוקה: איחוד, חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

18. זמן ביצוע משוער: שנתיים.

הועדה המקומית לתכנון ולהגנה בני ברק  
 החליטה להמליץ לתכנית / לזמן וזמן  
 לתכנית מס' 720/א  
 בשינוי מס' 26/04 ביום 6.12.04  
 מה: הועדה

19. חתימות:

28.3.05

התוכנית תוקנה בהתאם  
 להחלטת הועדה המחוזית  
 מיום 3.1.05

19.1 יוזם התכנית-

נופר יואב חבי לבנין בע"מ.  
 רח' הרב שאול חדר 10, בני ברק.  
 טל': 050-340744

19.2 בעלי הזכות בנכס -

י. ש. ב.  
 חברה/לניהול בני אבות  
 נכסים בניה והשקעות בע"מ  
 ח.פ. 511800682  
 יושב חברת לניהול בית אבות  
 נכסים בניה והשקעות בע"מ

נופר יואב  
 חברה לבנין בע"מ  
 מופר יואב חברה לבנין בע"מ  
 חברה 511800682

א.ל.753734  
 עם רישויות התכנון המוסכמות.  
 הותמנתו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקמה  
 השטח ונתתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין התימתנו זו בזה  
 במקרה הסקתו על זכות בשטח הנדון ואז כל רשות  
 מוסמכת, תיחייב כל זין. לזמן הסר ספק מוצהר בזה  
 כי אם נעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית,  
 אין בהתימתנו על זכותנו או הודאה בקיום הסכם כאמור  
 וזו זכותנו על זכותנו או הודאה בקיום הסכם כאמור  
 על זכותנו על זכותנו או הודאה בקיום הסכם כאמור  
 רשות הפיתוח  
 הסכם כאמור ועפ"י כל זין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת  
 מבט תכנית.

19.3 בעל הקרקע -

מחלל מקרקעי ישראל  
 מתכנת מחוז-תל-אביב  
 ממזיי מחוז-תל-אביב

24/3/05 תאריך

בן גוריון 10 ר"ג 52573  
 טל' 7529161 פקס 7529166

19.4 עורך התכנית -

טיטו נ.ס. אדריכלים בע"מ  
 מס' רשיון 18768  
 רח' בן גוריון 10, רמת-גן  
 טל': 03-7529161

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון וההגנה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 720/א  
 התכנית מיושדת מכה  
 טע"ף 103 (ג) לחוק  
 גילת אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

13.4.05