

תוקף

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

3.4.08
תכנית מוקדמת מס' *[Handwritten Signature]*

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3050

[Empty box]

מחוז **תל אביב**
מרחב תכנון **מקומי בני ברק**
סוג תוכנית **תוכנית מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3050 בשינוי מס' 122/07 ביום 24.12.07 ממונה מחוז <i>[Signature]</i> י"ר <i>[Signature]</i> מהנדס תל אביב הועדה הועדה הועדה 19.2.08</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' בב/מק/3050

תוספות לבתי מגורים ברח' סוקולוב 38,36 בני ברק

תל-אביב.

מחוז

בני ברק

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

שינוי לתוכנית בינוי בב/274 על ידי תוספת יחידות דיור לבניינים במגרשים 15 ו-16 ע"י תוספת קומה חמישית וקומת דירות גג.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תכנית מס' בב/מק/3050

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות לבית מגורים קיים

1.1 שם התכנית

3317 מ"ר

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

• הגשה

02 מספר מהדורה

27.1.08 תאריך עדכון

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• תכנית מתאר מקומית לפי סעיפים 62 א(א)(5)(8)(9) לחוק

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

• ועדה מקומית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

666/003 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
184/500 קואורדינטה דרום
צפון - X

גבולות התכנית:
מצפון-מזרח - מגרש 13, חלקה 1254
ממזרח - מגרשים 17, 18 חלקות 1256, 640, 639
מדרום - מגרש 11, חלקה 1694, חלקה 635
ממערב-רח' סוקולוב

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית בני ברק

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב בני ברק

שכונה רחוב מספר בית
סוקולוב 36, 38

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	• מוסדר	חלק מהגוש	633, 634	1254, 640, 641, 639

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן לא רלוונטי	מספר גוש לא רלוונטי
----------------------------	------------------------

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש לא רלוונטי	מספר תכנית לא רלוונטי
-------------------------	--------------------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
5.6.80	י.פ. 2632	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	בב/274
7.8.80	י.פ. 2649	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	בב/105/ב'
13.11.05	י.פ. 5455	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית גגות. הוראות תוכנית גגות תחולנה על תוכנית זו.	• שינוי	בב/105/פ'
17.12.03	י.פ. 5256	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית סוכות. הוראות תוכנית סוכות תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	בב/105/ס/2

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קצ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עליפת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לא רלוונטי	21	לא רלוונטי	29.5.07	אדרי לאון אושקי	הועדה המקומית לתכנון וניהול בני ברק	
נספח בינוי	• מנחה וחלק מהנתונים מחייבים	1:250	1		29.5.07	אדרי לאון אושקי	הועדה המקומית לתכנון וניהול בני ברק	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	מחובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		פנינת דהער בני ברק בע"מ ע"י עיריית שמואל אפל		513671909	הגר"א 10, בני ברק	מחובת	5705359			

1.8.1.1 יזם פומל

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום פומל
			5705359	הגר"ח 10, בני ברק	513671909	לא רלוונטי		פנינת הענף בני ברק בע"מ ע"י עוזי שמואל אפל		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• בעלים
			5705359	הגר"ח 10, בני ברק	513671909	לא רלוונטי		פנינת הענף בני ברק בע"מ ע"י עוזי שמואל אפל		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
ushaki@netvision.net.il	5781275-03		5702568-03	וילפסון 18 ב"ב		.27030	11213493	לאון אושקי	אדריכל	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- 2.1.1 תוספת 10 יחידות דיור ל 2 בניינים במגרש 15, ללא תוספת שטחים עיקריים, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק, וסה"כ כדלהלן: 40 יח"ד בקומות א-ה + 4 דירות גג + 2 דירות נכה + 2 דירות שיפוע, סה"כ 48 יח"ד.
- 2.1.2 תוספת 10 יחידות דיור ל 2 בניינים במגרש 16, ללא תוספת שטחים עיקריים, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק, וסה"כ כדלהלן: 30 יח"ד בקומות א-ה + 3 דירות גג + 1 דירת שיפוע + 1 דירת נכה, סה"כ 35 יח"ד.
- 2.1.3 תוספת קומה ה', ללא תוספת שטחים עיקריים וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- 2.1.4 שינוי בהוראות תכנית בב/מק/105/פ ע"י קביעת שטח עיקרי מינימאלי לדירות הגג-78 מ"ר, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- 2.1.5 תוספת שטחים שניתן היה להוסיף בדרך של הקלה, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק וכדלהלן: 6% שיפור תנאי דיור, 5% התקנת מעלית, 2.5% עבור תוספת קומה ה' ו-2.5% עבור תוספת דירות גג.
- 2.1.6 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 תותר תוספת של 10 יח"ד ל 2 הבניינים במגרש 15, וסה"כ כדלהלן: 40 יח"ד בקומות א-ה + 4 דירות גג + 2 דירות נכה + 2 דירות שיפוע, סה"כ 48 יח"ד..
- 2.2.2 תותר תוספת של 10 יח"ד ל 2 בניינים במגרש 16 וסה"כ כדלהלן: 30 יח"ד בקומות א-ה + 3 דירות גג + 1 דירת שיפוע + 1 דירת נכה.
- 2.2.3 תותר תוספת קומה ה'..
- 2.2.4 דירות הגג ייבנו עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/פ ("תכנית דירות גג"), למעט השינויים שבתכנית זו.
- 2.2.5 תותר תוספת שטחים שניתן היה לקבל בדרך של הקלה, כדלהלן: 6% שיפור תנאי דיור, 5% בגין מעלית, 2.5% בגין תוספת קומה ה' ו-2.5% בגין דירות הגג.
- 2.2.6 הבינוי הסופי ייקבע בשלב הוצאת היתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם לתנאים המפורטים בהחלטת הועדה מיום 9.7.2007 לקביעת התכנון הכוללני של המתחם.
- 2.2.7 הסוכות ייבנו בהתאם לתוכניות בב/105/ס/2 ו-בב/מק/105/ס/1.
- 2.2.8 השטח העיקרי של כל דירת גג לא יפחת מ 78 מ"ר וזאת לא בהתאם להוראות תכנית דירות גג.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		3.171	שטח התכנית – דונם
	20	77 (קומות א-ה + דירות גג)	מגורים – מספר יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		150	מגורים מיוחד (מגרש 15)
		160	מגורים מיוחד (מגרש 16)
		250	ש.צ.פ.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד - מגורים מיוחד

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מבצ קיים (מאושר)

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	אמפיות לדיונים (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- צדו	צידו- צדו									מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת				מרחק לפניסה לקובעת
אזורי	צדו- צדו	צדו- צדו	קדמי	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	4	4	18	18	32	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	מגורים מיוחד-מגרש 15 מגורים
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	4	4	18	18	24	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	מגורים מיוחד-מגרש 16

מבצ מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר מעל לפניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	אמפיות לדיונים (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- צדו	צידו- צדו									מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת				מרחק לפניסה לקובעת
אזורי	צידו- צדו	צידו- צדו	קדמי	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	מרחק לפניסה לקובעת	
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	5 קומות + חלקית	26	26	48:51:30	167	167	167	167	167	167	167	167	167	מגורים מיוחד-מגרש 15	
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	5 קומות + חלקית	27	27	48:51:30	167	167	167	167	167	167	167	167	167	מגורים מיוחד-מגרש 16	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין בתאום עם מהנדס העיר לרבות בנושא שיפוץ הבניין הקיים וציפוי חזיתות.
- ב. הגשת תוכנית פיתוח למגרש לרבות נושאי תאורה, חניה, ריצוף, גינון וכו' לאישור מהנדס העיר.

6.2 מעמד נספח הבינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יחידות הדיור, מספר הקומות וקונטור הבניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.4 חניה

החניה, לרבות עבור יחידת הדיור הנוספת עפ"י תוכנית זו, תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.



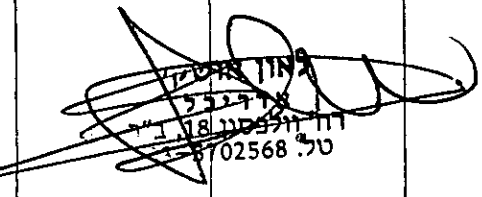
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		פנינת העיר בני ברק בע"מ		פנינת העיר בני ברק בע"מ	מגיש התכנית
		פנינת העיר בני ברק בע"מ Pan Flor Real Estate Ltd		פנינת העיר בני ברק בע"מ	בעלי עניין בקרע
			11213493	אדריכל לאון אושקי	עורך התכנית