

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

2.10.11
2
תכנית מוקדמת מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3045

שם תוכנית: תוספת יח"ד (דירת גג) ברח' אהרונוביץ 28

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: בני ברק
סוג תוכנית: תכנית בסמכות מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: fit-content;"> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לזנוח להפקדה / לתת תוקף 3045 לתכנית מס' בב/מק/ 24.12.07 ביום 122/07 ממונה מחוז: תל אביב יו"ר הועדה:</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית:

1. תוספת דירת גג ע"י ניצול שטח חדרי הגג המותרים
עפ"י ת.ב.ע.ב/645- היינו 120 מ"ר שטח עיקרי + 30 מ"ר שטחי שירות.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' בב/מק/3045

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוספת דירת גג ברח' אהרונוביץ 28:

1.2 שטח התוכנית 534 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

• הגשה

1 מספר מהדורה

27.2.07 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף 62 א(א) (8), לחוק

אם בסמכות מקומית, השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
 קואורדינטה X 134950
 קואורדינטה Y 166027
- 1.5.2 תיאור מקום דירת גג ברח' אהרונוביץ 28
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני ברק
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 בני ברק אהרונוביץ ראובן (כהנמו) 28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	• מוסדר	• חלק מהגוש	294	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	• שינוי		2649	7.8.80
בב/645/ב			5299	23.5.04
בב/מק/ד/2			4967	1.3.01
בב/מק/105/9			5455	13.11.05

1.7 מט"כ התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר זהות	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		משרד כספי	27.2.07		20			מחייב	הודאות התוכנית
		משרד כספי		1		1:250		מנחה כשחלק מהנתונים מחייב	תשריט בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

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

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			0505260281	6187638	רח' אהרונביץ' 28 ב"ב			57085417	אשרי חב' לבנייה בע"מ ע"י יעקב רובינשטיין		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0505260281	6187638	רח' אהרונביץ' 28 ב"ב			57085417	אשרי חב' לבנייה בע"מ ע"י יעקב	קבלן	יזם בפועל

06/09/2007

עמוד 5 מתוך 120

													רובינשטיין		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ממוקד את המידע: בעלים
				רח' לייב יפה 23 ר"ג	רשמי ר"ג א"מ רלבנטי	013788	ברמן אהרון		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזכור
	6737510	0525810099	6733752	רח' הרצל 75 ר"ג		00103077	022936785	כספי צבי		•

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת יחידת דיור (דירת גג) בקומה ו' חלקית ע"י שימוש בשטחים המותרים של חדרי הגג האת עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת יח"ד (דירת גג) ע"י שימוש בשטחי חדרי הגג המותרים עפ"י תוכנית בב/645, דהיינו 120 מ"ר שטחים עיקריים + 30 מ"ר שטחי שירות, וזאת עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- 2: לא יותרו חדרי גג מעל דירת הגג.
3. טבלת יח"ד:

קומה	קיים (מאושר)	מוצע	סה"כ
קרקע	1 דירת נכה		1 דירת נכה
א-ה	15		15
גג	3 חדרי גג	1 יח"ד	1
סה"כ	16 יח"ד+3 חדרי גג	1 יח"ד	17 יח"ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				534	שטח התוכנית – דונם
			1 יח"ד-דירת גג	15 יח"ד+1 דירת נכה	מגורים – מספר יח"ד
				1129.60	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
					מסחר – מ"ר
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד.... מגורים מיוחד

4.1.1 שימושים מגורים

4.1.2 הוראות עפ"י הוראות תכנית המתאר בב/105/ב והוראות תוכנית בב/645

4.2 יעוד....

4.2.1 שימושים

4.2.2 הוראות

5. טבלת זכויות והודאות בניה

אחורי השביל לכיוון השביל	צדדי-שמאלי צדדי-ימני לרח' חבקוק	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי				
0.00	4.50	5.00	1.80	6	22.40	17	1746	496	1250	534	1	מגורים מיוחד				

6. הוראות נוספות

- 6.1 היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
 6.2 חניה: מספר החניות יהיה בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, לרבות עבור דירת הגג, ובתיאום עם יועץ התנועה של העירייה. ובהתאם לנספח הבינוי של תוכנית בב/645.
 6.3 תנאים למתן היתר:

- א. הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי בתיאום עם מה"ע
 ב. הגשת תוכנית לפיתוח המגרש בתיאום עם מה"ע.
 ג. כל התנאים של תוכנית בב/645 שלא שונו בתוכנית זו יישארו תקפים.
 ד. דירת הגג תיבנה בהתאם להוראות התכנית בב/מק/105/פ, לרבות בנושא הנסיגות מקו מתווה הבניין.
 ה. התכנון הסופי של דירת הגג יתואם עם מהנדס העיר בשלב הוצאת היתר הבניה.
 ו. ביצוע בפועל של השפ"פ ע"י היזם ועל חשבונו, עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מה"ע.
 6.4 סטייה ניכרת: חלוקת דירת הגג שעפ"י תוכנית זו תהיה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע: 2 שנים.

חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	כספי אדריכלים ישרי-חברה לבנין בע"מ ז'בוטינסקי 168, ב"ב ח.פ. 513686097 מ.ר. 103077			יעקב רובינשטיין ח'ל אולג'י ח'ל רובינשטיין	מגיש התוכנית
	כספי אדריכלים ישרי-חברה לבנין בע"מ ז'בוטינסקי 168, ב"ב ח.פ. 513686097 מ.ר. 103077			יעקב רובינשטיין ח'ל אולג'י ח'ל רובינשטיין	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	כספי אדריכלים ישרי-חברה לבנין בע"מ ז'בוטינסקי 168, ב"ב ח.פ. 513686097 מ.ר. 103077				בעלי עניין בקרקע
	משותף אדריכלים כספי אדריכלים מ.ר. 103077 הרצל 75 י"ט טל. 6787510			מאיר אפרת כספי אדריכלים	עורך התוכנית