

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

24.12.07  
 תכנית מוקדמת מס' 2

## הודאות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3032

הרחבות דיור ברח' שבטי ישראל 22, 24

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק            החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף            לתכנית מס' בב/מק/3032            בישיבה מס' 11967 ביום 8.11.07</p> <p>ממונה מחוז            תל אביב</p> <p>יו"ר            הועדה</p> <p>מנהל            הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית:

הרחבות דיור ברח' שבטי ישראל 22,24 - עפ"י סעיפים 62א(א)(4)(12) לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז: תל אביב

## תוכנית: בב/מק/3032

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: בב/מק/3032  
הרחבות דיור ברח' שבטי ישראל 22,24:

1.2 שטח התוכנית: 1281 מ"ר

1.3 מהדורות: שלב

• הגשה

1 מספר מהדורה

17 יולי 2007 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית: סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

• לא

• ועדה מקומית

62 א(א) (4) (12)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד  
וחלוקה

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים: מרחב תכנון מקומי בני ברק  
 קואורדינטה X 666/475  
 קואורדינטה Y 184/300
- 1.5.2 תיאור מקום: רח' שבטי ישראל 22,24
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית: רשות מקומית בני ברק  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית: יישוב שכונה רחוב מספר בית בני ברק שבטי ישראל 22,24

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• מוסדר	• חלק מהגוש		
6122			824, 823	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	•			

11.3.71	1707		• שינוי	ב/105/א
7.8.80	2649		• שינוי	ב/105/ב
6.4.06	5516		• כפיפות	ב/מק/105 /אגפים

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	גודל המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	החולה	סוג המסמך
		עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	החולה	סוג המסמך
		כספי צבי גיל אדריכלים	17 יולי 2007		12		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
						1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תשריט בינוי

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

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
					שבטי ישראל 22, ב"ב				בעלי הנכס ע"י משה דינגר		

### 1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				שבטי ישראל 22, ב"ב			בעלי הנכס ע"י משה דינגר		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
				הרצל 75, ר"ג				אדרי' כספי צבי גיל		

**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:
תכנית ראשית	בב/105/א, בב/105/ב על תיקוניהן
תכנית אגפים	בב/מק/105/אגפים
תכנית סוכות	בב/105/ס/2, בב/מק/105/ס/1
תכנית גגות	בב/105/ד/2
שטח כולל	סה"כ שטח כולל ליח"ד, לרבות שטח עיקרי, ממ"ד וסוכות

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שיפור תנאי דיור ביחידות דיור קיימות, וזאת ע"י:

1. הרחבת יחידות דיור קיימות עד לשטח כולל של 120 מ"ר ליח"ד, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(12) לחוק.
2. שינוי בקווי הבניין כמסומן בתשריט, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תותר הרחבת יחידות הדיור הקיימות עד לשטח כולל של 120 מ"ר ליח"ד, במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית זו ועפ"י הסימון בתשריט, ובהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
2. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית אגפים.
3. חדרי גג יותרו עפ"י תכנית גגות ובהתאם להוראותיה.
4. תותר בניית סוכות עפ"י תכנית סוכות, אך לא תותר הגדלת סוכות קיימות במרווח שבין הבניינים.
5. חלוקת יחידות דיור שהורחבו עפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.
6. כל שינוי או פגיעה שתיגרם לרכוש המשותף כתוצאה מבניית ההרחבה, תתוקן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
7. לא תותר כל בליטה מעבר לקווי הבניין הדרומי המוצע בתכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.
8. העמודים יוצמדו ככל שניתן לבניין הקיים, וימוקמו כך שלא יגרמו פגיעה לרכוש המשותף בקומת הקרקע.
9. קו הבניין לכיוון דרום (לכיוון השביל) ישונה מ- 5 מ' ל- 1.0 מ' בקומות העליונות ו-



2.5. מ' בקומת הקרקע.  
 10. הבינוי הסופי של ההרחבות יתואם בשלב הוצאת היתר הבניה עם מהנדס העיר:

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				1281 מ"ר	שטח התוכנית – דונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ג'	100	
שצ"פ	200	

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ג'
-----	----------------

4.1.1 תכליות מותרות: מגורים

4.1.2 הוראות: עפ"י התכנית הראשית ותכנית אגפים.

**5: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לרובם (נטי)	מספר יחידים	תכנית % משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		גודל מגרשים סה"כ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקובעת	מעל הכניסה לקובעת						מתחת הכניסה לקובעת	עיקרי שטח			
I-2.5	3	3	5	3	18						120 עד מי"ר ליחיד שטח כולל		1183	100	אזור מגורים ג' (יעוד שאינו עפ"י מבא"ת)
													98	200	שצ"פ

**מצב מאושר**

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לרובם (נטי)	מספר יחידים	תכנית % משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		גודל מגרשים סה"כ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקובעת	מעל הכניסה לקובעת						מתחת הכניסה לקובעת	עיקרי שטח			
5	3	3	5	3	18				138%				1183	100	אזור מגורים ג' (יעוד שאינו עפ"י מבא"ת)
													98	200	שצ"פ

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה:</b>	
6.1.1 תנאים למתן היתר:	
1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.	
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.	
6.1.2 תנאים לאכלוס:	
1. גמר עבודות שיפוץ חזיתות הבניין בתאום עם מהנדס העיר.	

<b>6.2 חניה:</b>	
החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.	

<b>6.3 היטל השבחה:</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

<b>6.4 מעמד נספח הבינוי:</b>	
6.4.1 נספח הבינוי יהא מחייב בנושאים הבאים:	
א. קווי הבניין.	
ב. קונטור ואופן ההרחבה, לרבות בנושא רוחב ההרחבה לעומת הבניין הקיים.	
6.4.2 נספח הבינוי יהא מנחה בשאר הנושאים, אולם הועדה המקומית תהא רשאית לחייב בניה עפ"י הנספח במלואו או חלקית.	

<b>6.5 סטייה ניכרת:</b>	
6.5.1 חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו תהיה סטייה ניכרת.	
6.5.2 בנייה מעבר לקו הבניין הדרומי המוצע בתכנית זו תהיה סטייה ניכרת.	

**7. ביצוע התוכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

## 7.2 מימוש התוכנית:

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

## 8: חתימות ואישורים:

## 8.1 חתימות:

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
					מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית