

5008067

תא/מק/3911
"בני ברק פינת יסוד המעלה"
עמוד 1 מתוך 13

29.11.13 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מוקד 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3911

שם תוכנית: בני ברק פינת יסוד המעלה

מאושרת
מחכות מקומית

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב - יפו
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' תא/מק/3911 "בני ברק פינת יסוד המעלה"		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 21.09.12		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
ש.ל.ל.ק		
	תאריך:	7-04-2013

3dc

דורון ספיר, עניין
מ"מ וסגן ראש העירייה

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בני ברק פינת יסוד המעלה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/מק/3911	מספר התוכנית		
465 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
21.09.12	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן <u>1.א</u> • 62 א(א) סעיף קטן <u>4.א</u> • 62 א(א) סעיף קטן <u>5.א</u> • 62 א(א) סעיף קטן <u>9.א</u> 			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

179375 קואורדינטה X
 662965 קואורדינטה Y

מצפון מזרח - רחוב יסוד המעלה
 מדרום מזרח - רחוב בני ברק
 מדרום מערב - גוש 6943 חלקה 69
 מצפון מערב - גוש 6943 חלקה 47



1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

תל אביב - יפו
 • חלק מתחום הרשות
 תל אביב - יפו
 תל אביב - יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נווה שאנן
 יסוד המעלה בני ברק
 16 17, 17 א

יפורסם
 ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6943	• מוסדר	• חלק מהגוש	48 85	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אף	• שינוי	על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית אף. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית אף – תחולנה הוראות תכנית זו	1 501	27.6.1946
1ע	• שינוי	על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית 1ע. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית 1ע – תחולנה הוראות תכנית זו	5167	18.3.2003
1ג	• שינוי	על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית 1ג. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית 1ג – תחולנה הוראות תכנית זו	5705	20.8.2006

תא/מק/3911
 "בני ברק פינת יסוד המעלה"
 עמוד 5 מתוך 13

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		ש. מרמלשטיין אדריכלים	15.3.12		13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		ש. מרמלשטיין אדריכלים	15.3.12	1		1 : 500	מחייב	תשריט התוכנית
		ש. מרמלשטיין אדריכלים	15.3.12	1		1 : 200	מנחה	נספח בינוי
		דרך הנדסה	15.3.12	1		1 : 100	מנחה	נספח תנועה

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

תא/מק/3911
 "בני ברק פינת יסוד המעלה"
 עמוד 6 מתוך 13

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	יעקב רייכר	051817468				חייא 16 בני ברק	03-6186348	0504128988	03-5704158	yr6186348@012.net.il	6943 / 48/85

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	יעקב רייכר	051817468				חייא 16 בני ברק	03-6186348	0504128988	03-5704158	yr6186348@012.net.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				סיטיאל השקעות בע"מ	513964031	בן יהודה 1 תל אביב	03-5160111	0525900008	03-5160112	yossi@cityel.co.il	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	שמעון מרמלשטיין	053573499	32782			ההסתדרות 14 גבעתיים	03-7314458	0522-752364	03-5730535	marmels@netvision.net.il	• עורך ראשי • מודד • יועץ תנועה
	בורמן-רוון		מ.ר. 480 מ.ר. 490			ויצמן 21 גבעת שמואל	03-5328503	0522778770	03-5328504	brsur@zahav.net.il	
	אלכס רבין	303656227	73642			רח' הרקפת 7 ת.ד. 3051 תל-מונד	077-2121104	0528212139	077-2121105	alex@alexrabin.com	

מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

איחוד שני מגרשים למגרש אחד בהסכמה ותכנון משופר של המגרש המאוחד תוך מיצוי הזכויות וההקלות המותרות בחוק ושיפור איכות התכנון ע"י שינוי הוראות תכנית אף.

שינוי בקו בניין קדמי כלפי רח' בני ברק מ-2.00 מ' ל-2.30

שינוי מספר הקומות העיקריות מ-4 ל-6

תוספת הקלה של 11% לשטחים עיקרים. (6% + 2.5% לכל קומה נוספת)

הגבהת קומת המרתף.

הקלה למרפסות בשעור של עד 40% בקוי בניין קדמיים, ובקוי בניין צדדים בשעור של 10%

הקמת מתקני חנייה מעבר לקוי בניין צדדים

תותר בנייה בקומת הגג בהמשך הקומה שמתחת בחזיתות הצדדיות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 איחוד מגרשים 48, 85 בהסכמת הבעלים ע"פ סעיף 62א' ס"ק א. לחוק התכנון והבנייה. שינוי בקו בניין קדמי כלפי רח' בני ברק מ-2.00 מ' ל-2.30 מ' ע"פ סעיף 62א' ס"ק א. לחוק התכנון והבנייה.

2.2.2 שינוי מספר הקומות העיקריות מ-4 ל-6 לפי סעיף 62א' ס"ק א. לחוק התכנון והבנייה.

2.2.3 תוספת הקלה של 11% לשטחים עיקרים. (6% + 2.5% לכל קומה נוספת) לפי סעיף 62א' ס"ק א. לחוק התכנון והבנייה.

2.2.4 הגבהת קומת המרתף ל-10 מ' בשינוי למפורט בסעיף 9ד' של תכנית ע"פ סעיף 62א' ס"ק א. לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה. 1965

2.2.5 הקלה למרפסות בשעור של עד 40% בקוי בניין קדמיים, ובקוי בניין צדדים בשעור של 10% ע"פ סעיף 62א' ס"ק א. לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה

2.2.6 הקמת מתקני חנייה מעבר לקוי בניין צדדים ע"פ סעיף 62א' ס"ק א. לחוק התכנון והבנייה.

2.2.7 תותר בנייה בקומת הגג בהמשך הקומה שמתחת בחזיתות הצדדיות בשינוי למפורט בסעיף 9.2.4 ג' של תכנית ג' ע"פ סעיף 62א' ס"ק א. לחוק התכנון והבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.465 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		716.15	51.15	665	מ"ר	מגורים
		18		18	מס' יחיד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
		113.88	113.88	113.88	מ"ר	מלאכה ואומנות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים, מלאכה + אומנות

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	465	מגורים + מלאכה + אומנות		100%	465	מגורים + מלאכה + אומנות

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים + מלאכה ואומנות	
4.1.1 שימושים	
א. לפי תכנית מאושרת אף – רשימה א	
ב. השימושים במרתפים יהיה כמפורט בתכנית ע1	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. קוי בניין	קו הבניין הקדמי כלפי רחוב בני ברק יהיה 2.3 מ'. יותרו מרפסות בשיעור 40% לקווי בניין קדמיים ו-10% לקווי בניין צדדים. תותר בנייה בקומת הגג בהמשך הקומה שמתחת בחזיתות הצדדיות. תותר הקמת מתקני חנייה מעבר לקווי בניין צדדים.
ב. מס. קומות הבניין וגובהו	מס. הקומות העיקריות יהיה 6 קומות וקומת חדרי יציאה לגג. ולא ניתן יהיה לבקש הקלות לתוספת קומות והדבר יחשב כסטייה ניכרת.
ג. זכויות בניה	זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.
ד. מרתף	גובה קומת המרתף יהיה 10 מ'.
ה. חנייה	תתאפשרנה שתי כניסות לחנייה למגרש משני הרחובות הגובלים. כאשר כניסה אחת תהיה תת קרקעית והכניסה השנייה על קרקעית. מס. החניות לא יפחת מהתקן התקף. בזמן הוצאת ההיתר למבנה

תא/מק/3911
 "בני ברק פינת יסוד המעלה"
 עמוד 11 מתוך 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
צידי	צידי	קדמי לרח' בני ברק	קדמי לרח' יסוד המעלה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
3 מ'	3 מ'	2.3 מ'	3 מ'	1	6+ ק.גג	20 מ' + 5 מ' ק.גג	50%	39	18	454.59%	2113.86	744	-	539.84 (כולל ממ"דים וחנייה על קרקעית)	830.02	465	1	מגורים + מלאכה + אומנות
												..		.				

* - שטחים בקומת חדרי יציאה לגג יהיו בנוסף לפי הוראות תכנית ג1.

** - שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו לפי הוראות תכנית ע1.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי למתן היתר בניה

6.1.1. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות לענין רדיוס מגן לבארות מיים.

6.1.2. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות היזם לרישום זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין למעבר הולכי רגל ותשתיות בתחום המרווחים הקדמיים של המגרש.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע 7 שנים מיום אישורה כחוק. (אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית)

הוצאות התוכנית : הוצאות התוכנית יחולו על הבעלים ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יעקב רייכר	חתימה:	תאריך: 17.3.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: שמעון מרמלשטיין	חתימה:	תאריך: 17.3.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: יעקב רייכר	חתימה:	תאריך: 17.3.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: סיטיאל השקעות בע"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: סיטיאל השקעות בע"מ	מספר תאגיד: 513964031	מספר תאגיד: 513964031
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד: