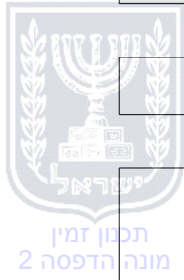


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0483214

תוספת יח"ד במתחם הטחנה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית לתוספת יח"ד ושינוי בינוי במתחם, כהמשך לתכנית מאושרת בב/825 ולצורך תכנון מיטבי של המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת יח"ד במתחם הטחנה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

501-0483214

מספר התכנית

3.861 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184406 קואורדינאטה X

666394 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום
 מצפון: חלקה 1550
 מדרום: רחוב אבן גבירול
 ממזרח: רחוב סוקולוב
 ממערב: רחוב אבן שפרוט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	אבן גבירול	בני ברק
	2	אבן שפרוט	בני ברק
	41	סוקולוב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	989	חלק	מוסדר	6122

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

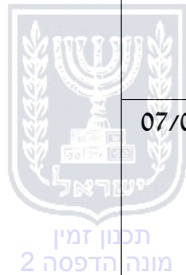
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/מצ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/מצ/1
11/06/1992	3489	4015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/צ על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/צ
10/12/2000	834	4942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/651 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/651
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/825 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/825



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/03/2017	לאון אושקי	15/03/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15/03/2017	לאון אושקי	15/03/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



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

1.8.1 מגיש התכנית

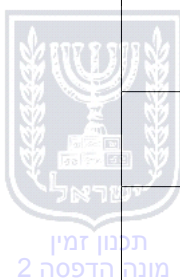
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמואל נרקיס		צמרת העיר	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750		office@zamerethair.co.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל נרקיס		צמרת העיר	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750		office@zamerethair.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דניאל בן צבי		ע"י עו"ד דורון כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	רבקה ברלין		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	הדר גולומביק		ע"י עו"ד דורון כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פאר גולומביק		ע"י עו"ד דורון כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יצחק אלחנן גיברלטר		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רחל גיברלטר		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פנחס גליק		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	זאב אליעזר וולף		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שושנה וקסשטוק		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ציפורה קילא סוקולובסקי		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מרים בלומה פרידלנדר		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	נפתלי יעקב קופליק		ע"י עו"ד יוסי כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ליאור קרמר		ע"י עו"ד דורון כהן	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	
בעלים	דוד חיים שטרן		ע"י עו"ד גוטליב	בני ברק	סוקולוב	41	00-0000000	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		ydronov1@yahoo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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**

תוספות ושינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).

2. שינוי בינוי עפ"י סעיף (5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 9 יח"ד מעבר ל-114 יח"ד המותרות (עפ"י תכנית בב/825 "התכנית הראשית"), סה"כ 123 יח"ד.

2. תוספת יח"ד יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי וכדלהלן:

א. 1 יח"ד בבניין B בקומת הקרקע.

ב. 3 יח"ד בבניין B בקומת הגג.

ג. 1 יח"ד בבניין C בקומת הקרקע.

ד. 2 יח"ד בבניין C בקומת הגג.

ה. 1 יח"ד בבניין A בקומת הגג.

3. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים, עיצוב הבינוי וכדו'.

4. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות לגבי דירות גג וסוכות, ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. לא תותר חולה או תוספת של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.861			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	4,660		4,660	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	114	+9	123	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	10,550		10,550	בנוסף יותרו מרפסות מקורות בשטח של 1368 מ"ר
מסחר (מ"ר)	מ"ר	250		250	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
ככר עירונית	3
מבנים ומוסדות ציבור	1
מגורים ד'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	7	0.18
כיכר עירונית	274	7.10
מבנים ומוסדות ציבור	650	16.84
מגורים ד'	2,930	75.89
סה"כ	3,861	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7.49	0.19
ככר עירונית	277.4	7.18

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.68	644.47	מבנים ומוסדות ציבור
75.94	2,933.61	מגורים די
100	3,862.98	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים בקומת הכניסה- לובי הכניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, מסחר, משרדים וכדו'. בקומות שמעל הכניסה- מגורים. בקומות שמתחת לקומת הכניסה- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים שימושים ציבוריים עפ"י תכניות תקפות.
4.2.2	הוראות
4.3	ככר עירונית
4.3.1	שימושים עפ"י התכנית הראשית
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים עפ"י התכנית הראשית
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	73	123	27850	11082		(2) 4600	(1) 10800	2930	3	2	מגורים	מגורים ד'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 250 מ"ר למסחר. לא כולל 1368 מ"ר למרפסות מקורות..
- (2) כולל 100 מ"ר למסחר.
- (3) 6 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע..
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניות יהיו עפ"י התקן התקף/ התכנית התקפה (לרבות תכנית בב/105/ב) בזמן הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם יועץ התנועה של העירייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב וניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל התנאים להיתר שעפ"י התכנית הראשית ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2