

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/818

מגורים ברחוב דניאל 17, 19 בני ברק

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: בני ברק

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

גרסה מס' 6
 תאריך 15.9.2011

מאושרת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף לתכנית מס' בב/ 818 בליקבה מס' 82 / 2011 ביום 24.6.11 מניח הועדה יו"ר הועדה 30.8.11</p>	
<p>משקד הבנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 אישור תכנית מס' בב/ 818 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום ... 18.7.11 לאשר את התכנית. גילת אורון יו"ר הועדה המחוזית 18.7.11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט נמצא בשוליים הדרום מערביים של בני ברק, גובל בגינה ציבורית וסמוך לבניינים בגובה 4 – 2 קומות.
מהות התכנית היא הקמת יחידת דיור אחת בת 3 קומות מעל קומת מרתף במקום בית משותף בן 3 קומות מעל ק. עמודים וקומת מרתף וכן הקטנת קוי בנין.
כמן כן משנה התכנית את היחס שבין שטחים עיקריים ושטחי שירות ע"י הגדלת שטחים עיקריים בתוך יח"ד והקטנת שטחי שירות.
כל המפורט לעיל תוך שמירה ואף הקטנת הנפח הבנוי כלפי הסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
מספר התוכנית	בב/818	מגורים ברחוב דניאל בני ברק
שטח התוכנית	0.811 דונם	1.2
מהדורות	שלב	1.3
מספר מהדורה בשלב	1 בשלב מילוי תנאים לתוקף	מילוי תנאים לתוקף
תאריך עדכון המהדורה	28.7.2011	מספר מהדורה בשלב
סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק
היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
- 665375 קואורדינטה X
183825 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מצפון מדרום ממזרח ממערב
חלקה 99 בגוש 6124
חלקה 101 בגוש 6124
חלקות 152, 153 בגוש 6124
רחוב דניאל וגינה ציבורית
בחלקה 109 שבגוש 6124
בני ברק
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות תל אביב יפו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
בני ברק
שיכון אי'
דניאל
19, 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	• מוסדר	• חלק מהגוש	100	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	גוש ישן
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתובגנים קודמות שלא גרשו כחלקות

מספר תוכנית	מגרש/תא שטח
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובליק בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/105א	• שינוי	תכנית זו משנה את תוכניות בב/105א, בב/105ב, בב/מק/799 עפ"י המפורט בתכנית. כל יתר הוראות תכנית המתאר של בני ברק על כל תיקוניה חלות על השטח כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	1707	11.3.1971
בב/105ב			2649	7.8.1980
בב/מק/799			5468	15.12.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	28.7.2011	----	15	----	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	27.7.2011	1	----	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	27.7.2011	1	----	1:200	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

אוראל

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6164542	054-787222	03-5780305	רחוב דניאל 19 בני ברק	מס' תאגיד	רשות מקומית		027100619	גרטלר דן	
		03-6164542		03-5780305	רחוב דניאל 19 בני ברק				29557261	גרטלר ענת	

1.8.2 יזם בפועל

מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר


1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6164542	054-787222	03-5780305	רחוב דניאל 19 בני ברק		רשות מקומית	027100619	גרטלר דן		• בעלים
	03-6164542		03-5780305	רחוב דניאל 19 בני ברק			29557261	גרטלר ענת		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
barlevie@netvision.net.il	03-6290514	054-5327911	03-6200730	דרויאנוב 5 תל אביב	ח.פ. 511650426	רשות מקומית	34716	054665880	עדן בר	אדריכל
office@mfoegel.co.il	03-5796689		03-6199543	רח' עמיאל 6 בני ברק		מ. פוגל מודיחות הנדסיות	577	52030830	משה פוגל	מודד מוסמך

מאמ"מ



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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בבני ברק
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

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**

שינוי בינוי ותוספת שטחים להקמת בניין בן 3 קומות בעל יחידת דיור אחת, וזאת ע"י:	
2.1.1	תוספת שטח עיקרי של 254 מ"ר ל – 719 מ"ר המאושרים, סה"כ 973 מ"ר.
2.1.2	הקטנת שטחי שירות.
2.1.3	הקטנת מס' יחיד מ – 7 ל – 1.
2.1.4	שינוי קו בניין אחורי מ – 6.0 מ' ל – 5.0 מ' וקוי בניין צידיים מ – 3.5 מ' ל – 3.0 מ'.
2.1.5	שינוי בהגדרת מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
2.1.6	הנמכת גובה הבניין מ – 3 קומות ע"ע ל – 2 קומות מעל ק"ק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	תוספת שטח עיקרי של 254 מ"ר ל – 719 מ"ר שמאושרים. (סה"כ 973 מ"ר שטח עיקרי)
2.2.2	הקטנת שטח שירות מעל למפלס הכניסה לבנין ל – 30 מ"ר, (הורדת 223 מ"ר מ – 253 מ"ר שמאושרים).
2.2.3	הקטנת מס' יחיד מ – 7 יחיד ל – 1 יחיד.
2.2.4	הקטנת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת לבנין ל – 568 מ"ר (במקום 811 שמאושרים).
2.2.5	הנמכת גובה הבנין משלש קומות מעל קומת עמודים מפולשת לשתי קומות מעל קומת קרקע.
2.2.6	הקטנת קו בנין אחורי מ – 6.0 מ' ל – 5.0 מ'.
2.2.7	הקטנת קוי בנין צידיים מ – 3.5 מ' ל – 3.0 מ'.
2.2.8	שינוי בהגדרת מפלס הכניסה לבנין מקומת עמודים מפולשת לקומת קרקע ומתן אפשרות לשימוש מגורים.
2.2.9	הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין עיצוב הבניין, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכד'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.811

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		973	254+	719	מ"ר	מגורים
		1	-6	7	מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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 עתיקות	תאי שטח	מגורים ב' יעוד
	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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	אחוזים	מ"ר
100%	811	100%	811



מאושר

28.7.2011

גמ"ד 10 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	במפלס הכניסה הקובעת לבנין: מגורים.
	מעל הכניסה הקובעת לבנין: מגורים.
	מתחת לכניסה הקובעת לבנין: לובי כניסה, מקווה, חדר כניסה, חדר גנרטור, ממ"ד, מחסנים, חניה.
4.1.2	סוכות
	עפ"י תכניות בב/105/ס/2 ו- בב/מק/105/ס/1 ועפ"י הוראותיהן.
4.1.3	חניה
	החניה תהא בגבולות המגרש ועפ"י תקן חניה שיהא בתוקף בזמן מתן היתרי בניה.
4.1.4	מרתף
	המרתף יתוכנן כך ששטחו לא יעלה על 70% משטח תא השטח וימצא פתרון חלחול למי נגר עילי.
4.1.5	הוראות מיוחדות
4.1.5.1	לא יותרו חדרי יציאה לגג.
4.1.5.2	תכנית זו ממצה את כל הזכויות למבנה, הן מכוח תכניות קודמות והן מכוח הדין.
4.1.6	סטיה ניכרת
4.1.6.1	לא תותר כל בניה מעבר לקווי הבנין לרבות אדניות וסוכות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
4.1.6.2	לא תותר חלוקת יחידת הדיור ליחידות דיור נוספות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מאושר עפ"י תכניות מס' בב' 105/בב', בב'מק/799

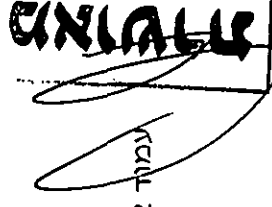
מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מס' יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	
100	811	811	---	253	719	7	8.6	40%		1	5.0	3.5	3.5	מגורים כפ"ר (לא למי מבא"ת)
		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	אחוזי בניה כוללים (%)								
		1783	811	---	220	220								

מצב מוצע

מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מס' יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	
100	811	568	---	30	973	1	1.2	40%		1	5.0	3.0	3.0	מגורים כפ"ר
		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	אחוזי בניה כוללים (%)								
		1571	568	---	194	194								

28.7.2011

עמוד 12 מתוך 15



6. הוראות נוספות

6.1	ניקוז משמר נגר
	השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
6.1.1	במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
6.1.2	ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
6.1.3	מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
6.1.4	מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.1.5	התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
6.2	היטל השבחה
6.2.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	תנאים למתן היתר
6.3.1	הגשת תוכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע.
6.3.2	הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושא ציפוי חזיתות וכד', בתאום עם מה"ע.
6.3.3	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
6.3.3.1	הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
6.3.3.2	על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכולל חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 בינוי 2008).
6.4	עתיקות
6.4.1	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978.
6.4.2	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.4.3	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.4.4	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.4.5	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.5	נספח בינוי
	נספח הבינוי הינו מנחה. במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה, ניתן יהיה לסטות מהוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי, ובתנאי שישמרו קוי הבנין, מס' הקומות והשטחים המפורטים בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5) בתכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	הזמיה
		לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית ובעל הקרקע	שם: גרטר דן	חתימה:	תאריך: 15.8.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	שם: ענת גרטלר	חתימה:	תאריך: 15/8/11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: עדן בר	חתימה: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תאריך: 15.8.2011
	תאגיד: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טל: 03-6200730	מספר תאגיד: ח.פ. 511650426