

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3247

שם תוכנית: תוספת ושינויים ברחוב ז'בוטינסקי 88

עיריית בני ברק  
מח' תכנון  
04-02-2014  
נתקבל/נשלח

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: בני ברק  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="290 952 854 1220" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3247 בשיתוף מס' 8013/146 ביום 9.10.13</p> <p>ממונה/מנהל המחלקה הכ"א</p> <p>יו"ר הועדה</p> <p>מפקד הועדה</p> <p>29.8.14</p> </div>	<div data-bbox="768 1209 1034 1433" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; transform: rotate(-15deg);"> <p>אדרות שומס סימולציה והעברת תכנון אישי בנייה אגף ההנדסה ב"ב</p> </div>
<div data-bbox="368 1332 642 1534" style="border: 1px solid black; transform: rotate(-15deg); padding: 5px;"> <p>עיריית בני ברק</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תביעה מקומית לשינויים ותוספות להקמת בניין חדש במגרש ששטחו קטן מאוד עקב הפקעה גדולה לכיוון רח' ז'בוטינסקי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>תוספת ושינויים ברח' ז'בוטינסקי 88</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>בב/מק/ 3247</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>548 מ"ר</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• להפקדה</li> </ul>	<p>2 מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>27.1.14</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 62א(א) סעיף (4)(5)(8)(9).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• וועדה מקומית</li> </ul>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	<p>היתרים או הרשאות</p>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
		קואורדינטה X	184/200
		קואורדינטה Y	666/500
1.5.2	תיאור מקום	מצפון- רח' זיבוטינסקי מדרום- רח' שבטי ישראל ממזרח- חלקה 847 ממערב- חלקות 1464, 1465	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בני ברק
		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	בני ברק זיבוטינסקי 88

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	• מוסדר	• חלק מהגוש	1835, 1836	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.08.1980	י.פ. 2649	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	בב/105/ב על תיקוניה
16.09.1976	י.פ. 2255	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	בב/158

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק	אדריכל לאון אושקי	14.03.2013		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק	אדריכל לאון אושקי	14.03.2013	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק	אדריכל לאון אושקי	27.1.14	1		1:250	• מחייב חלקית	נספח 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ				510063647	ה' באייר 64, ת"א	03-6054207				

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ				510063647	ה' באייר 64, ת"א	03-6054207			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ				510063647	ה' באייר 64, ת"א	03-6054207			

### עיריית בני ברק

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אדריכל לאון אושקי	011213493	27030			וודפסון 18, בני ברק	03-5702568			
	מו"ד גיבוראן בראנסי		1123			טייבה המשולש	09-7992737			

**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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

תוספות ושינויים להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א) וכלהלן:

- א. תוספת קומות עפ"י סעיף (5)(9).
- ב. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
- ג. ניווד שטחים עפ"י סעיף (9).
- ד. תוספת שטחים שניתן להוסיף בהקלה עפ"י סעיף (9).
- ה. הקטנת רוחב הקולונדה עפ"י סעיף (5).
- ו. תוספת יחיד עפ"י סעיף (8)(9).
- ז. שינויי בינוי בדירת הגג (לרבות לגבי נסיגות, שטח דירת הגג ושטח הדירות שמתחת לדירת הגג) עפ"י סעיף (5)

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. תותר הקמת בניין חדש בשינויים הבאים:

- (1) תוספת 1 יחיד במסגרת הקלה ו- 3 יחיד במסגרת תכנית זו, כך שסה"כ יותרו 11 יחיד (כולל דירת גג).
- (2) ניווד שטחים בין הקומות.
- (3) תוספת שטחים שניתן להוסיף בהקלה (6% בגין שיפור תנאים, 5% בגין מעלית ו- 5% בגין תוספת 2 קומות).
- (4) קו הבניין הדרומי ישנוה מ- 5 מ' (3.5 מ' אחרי בליטה מותרת) ל- 3 מ', וקווי הבניין הצדיים ישונו מ- 5.0 מ' (הנדרש לבניין בן 5 קומות) ל- 3.5 מ'.
- (5) השטח העיקרי של דירת הגג לא יפחת מ- 70 מ"ר (בשינוי מהוראות תכנית בב/מק/105/פ).
- (6) השטח הממוצע (עיקרי וממ"ד) של הדירות מתחת לדירת הגג לא יפחת מ- 72 מ"ר (בשינוי מהוראות תכנית בב/מק/105/פ).
- (7) רוחב הקולונדה יוקטן מ- 3.0 מ' ל- 2.0 מ'.
- (8) תוספת 2 קומות (קומות ד' וה') וקומת גג מעבר לקומות המותרות.

- ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
- ג. תוספת או חלוקת יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.
- ד. לא תותר כל בליטה, למעט סוכות עפ"י תכניות תקפות, מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו.
- ה. דירת הגג תיבנה עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.548 די (חישוב זכויות מגודל מגרש 335 מ"ר).

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		504	45	459	מ"ר	מגורים
כולל דירות גג		11	4	7	מסי יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יח"ד	
		80	-	80	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				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ג' (מבא"ת)
				2	דרך מאושרת

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
61.2	335	מגורים ומסחר		61.2	335	איזור מגורים ג' 1
38.8	213	דרך מאושרת		38.8	213	דרך קיימת
100	548			100	548	

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

	<b>שם ייעוד:</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
א. בקומת קרקע- מסחר		
ב. בקומות מעל קומת קרקע – מגורים.		
ג.		
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
א.		
ב.		
ג.		

	<b>שם ייעוד:</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
א.		
ב.		
ג.		
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
א.		
ב.		
ג.		

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר:

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות											שרות	עיקרי
מגורים ג' 1	1835	335	539	עפ"י תוכניות בתוקף	.....	539	7	20	עפ"י תוכניות בתוקף	3 קומות + גג מעל ק"ק חלקות	עפ"י תוכניות בתוקף	כמסויט	כמסויט	כמסויט	כמסויט	כמסויט

1. זכויות בנייה עפ"י 60% משטח מגרש מקורי 693 שהם 415 מ"ר.

מצב מוצע:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות											שרות	עיקרי
מגורים מסחר	1	335	584	עפ"י תוכניות בתוקף	....	584	11	26	עפ"י תוכניות בתוקף	5 קומות + גג על ק"ק חלקית וקומת חניה	עפ"י תוכניות בתוקף	כמסויט	כמסויט	כמסויט	כמסויט	כמסויט

1. יוותרו שטחי שירות חדרי גג שטחים משותפים לבניין שטחי מרתף על פי תוכניות בתוקף.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר**

- א. הגשת תוכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הגשת תוכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.
- ג. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושאים הבאים: השימוש המסחרי בק"ק, בדיקת הקרקע (עקב שימוש לאחסון חמרי בניין).
- ד. אישור נגישות כדין.
- ה. אישור משרד הבריאות.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם נת"ע. כמו כן, לא תותר קביעת עוגנים בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ/51/כ"תחום רצועת המסילה".

**6.2. מעמד נספח בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יחידות הדיור, ומנחה בשאר הנושאים ולגבי הנסיגות מקו מתווה הבניין בדירת הגג.

**6.3. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.4. עתיקות**

1. כל העבודה בתחום הדטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978
2. במידה וידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
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.
4. היה והעתיקות יתריכו שינוי התכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חסירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.5. הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34**

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימו וניצלו מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.
2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות לי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

**6.6 חניה**

החניות יהיו עפ"י התקן בהיתר הבניה עפ"י יחד שעפ"י תוכנית זו ובתאום עם יועץ התנועה של העיריה.

**6.7 סטייה ניכרת**

- א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.
- ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.
- ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.

**6.8 הפקעה לצורכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית ללא

## תמורה כדין.

## 6.9 עבודות חפירה ומרתפים

- א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם חברת נ.ת.ע.
- ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום על חברת נ.ת.ע, בשלב תכניות ההיתר.
- ג. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 1/5 כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת-קרקעית".
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נ.ת.ע, לרבות תיאום לו"ז להקמת הפרויקט ותיאום תוכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי הרק"ל (רח' זבוטינסקי) כולל קביעת אבן שפה ועיצוב בשל החפיפה הקיימת בין התכנון של חברת נ.ת.ע (כפי שהוסכם בין נ.ת.ע לעירייה) ובין התוכנית שבנדון.
- ה. יש לתאם עם חברת נ.ת.ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.
- ו. יש לציין בהוראות התוכנית כי במידה והיתר הבניה יכלול קומת מרתף בהתאם לתכניות התקפות, המרתפים יבנו בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין.
- ז. במידה והמרתפים יבנו לאחר ביצוע מנהרות הקו האדום: תנאי להיתר בניה העבודות יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע והעברת חישובי התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום לאישור.
- ח. במידה והמרתפים יבנו לפני מנהרות הקו האדום: יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר טופס 4 יהיה אישור חברת נ.ת.ע על קבלת תכניות As Made. בנוסף, יש לציין כי חברת נ.ת.ע תהא רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית למניעת שקיעות לחברת נ.ת.ע.
- ט. במידה והמרתפים ומנהרות הקו האדום יבנו באותו הזמן: למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע, לביצוע העבודות. בהיתר יובטח כי תכניות הביצוע של הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט יועברו לחברת נ.ת.ע, טרם ביצוע הפרויקט.

## 7. ביצוע התוכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

## 7.2 מימוש התוכנית

זמן משואר לביצוע תוכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: <i>א. יצחקי</i>	שם: א. יצחקי חברה לבנייה והשקעות בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510063647	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה: <i>א. יצחקי</i>	שם: אדריכל לאון אוסקי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה: <i>א. יצחקי</i>	שם: א. יצחקי חברה לבנייה והשקעות בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 510063647	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	<b>עירייה בני מרק</b>	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	