

500893

תכנית מס': 501-0144006 - שם התכנית: שינויים ותוספות ברח' בורוכוב-18/בב/מק/3284

גרסה מס' 2

תאריך

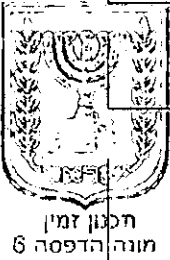
04.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0144006

שינויים ותוספות ברח' בורוכוב-18/בב/מק/3284



עיריית בני ברק

מח' תכנון

13-03-2014

נתקבל

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף 3284 לתכנית מס' בב/מק/3284 ביטולה 2014/009 3.2.14 ממונה מחוז תל אביב יו"ר הועדה נהגים הועדה 19.3 אדר רות מור מנהל מחוז לחברת אישור כות אפק ההנדסה 3284	חותמת הועדה המחוזית
חותמת הועדה המקומית	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

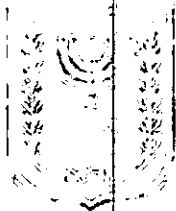
תוספת 2 דירות גג מעל 3 יח"ד בקומה ד' בבניין חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' בורוכוב-18/בב/מק/3284

מספר התכנית 501-0144006

1.2 שטח התכנית 0.52 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 184891

קואורדינאטה Y 666806

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	בורוכוב	18	

שכונה פרדס כ"ץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק		338

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	שינוי		2649		07/08/1980
בב/מק/105/פ	שינוי		5455	309	13/11/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ מק/ 3054 / א	שינוי		6585	4495	01/05/2013



תכנון ומב' 6
מונה הדפסה 6



תכנון ומב' 6
מונה הדפסה 6



תכנון ומב' 6
מונה הדפסה 6

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

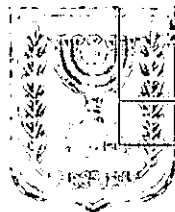
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מונוס ויסנברגר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מונוס ויסנברגר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	26/08/2013	מונוס ויסנברגר		26/08/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	06/07/2013	מונוס ויסנברגר		07/08/2013		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אפלטון מובדט			גבעתיים	הנגבה	17	052-5205499	077-3212359	



מנכ"ל
מזכיר תכנית 6

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אפלטון מובדט			גבעתיים	הנגבה	17	052-5205499	077-3212359	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אפלטון מובדט			גבעתיים	הנגבה	17	052-5205499	077-3212359	
בעלים	אשר מובדט			גבעתיים	הנגבה	17	052-5205499	077-3212359	
בעלים	דני מובדט			גבעתיים	הנגבה	17	052-5205499	077-3212359	



מנכ"ל
מזכיר תכנית 6

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר	5142103		בני ברק	חברון	25	03-6190265	077-3212359	monus4@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מונח	הגדרת מונח
תכנית ראשית	תכנית בב/מק/105/ב

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

תוספת 2 דירות גג בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א)(8).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:

- תוספת 2 דירות גג בבניין חדש מעל ל- 3 יח"ד בקומה ד', ללא תוספת שטח עיקרי.
- סה"כ 14 יח"ד בבניין, כולל דירות גג.
- ניוד שטחים בין הקומות.
- תוספת 2 יח"ד שניתן להוסיף בהקלה (במסגרת שבס- 20%) ותוספת 1 יח"ד עפ"י תכנית בב/מק/105/ה.
- תוספת 2.5% בגין קומת דירות הגג.
- הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש ועיצוב אדריכלי של הבניין.
- לא תותר תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטיית ניכרת.
- ביטול חלק מהנסיגות בדירות הגג כמסומן בנספח הבינוי.
- בניין הקיים המסומן להריסה ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- דירות הגג ייבנו עפ"י תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.52

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

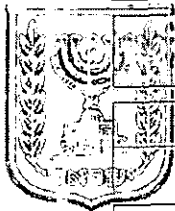
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+5	14		(דהיינו 2 דירות שבס, 1 עפ"י תביע מק/105/ה, 2 דירות נג עפ"י תביע זו)
מגורים (מ"ר)	מ"ר	787	+13	800		כולל הקלות מותרות עפ"י מונה תביע 3054.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	78		78		

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תאי שטח		יעוד
101		מגורים ומסחר
תכנון	תאי שטח כפופים	יעוד
מסחר	101	מגורים ומסחר
	101	מגורים ומסחר

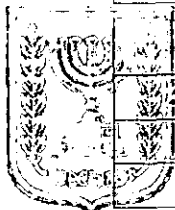
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים גי+חזית מסחרית	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	510.68	100
סה"כ	510.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי			
מעל הכניסה הקובעת (1) 5	14	153.85	800	800	520	1	101	מגורים ומסחר

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) 4 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומרתף..



הכפוף חמין
מונה הדפס 6

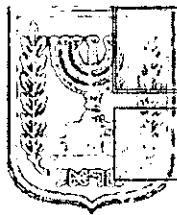


הכפוף חמין
מונה הדפס 6

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מסי הקומות, מסי יחיד, מסי יחיד בכל קומה וקווי הבינוי, ומנחה בשאר הנושאים.	6.1
6.2 עתיקות א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	6.2
6.3 חניה א. חניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, תכנון זמין מונה הדפסה 6 לרבות עבור כל יחיד המותרות עפ"י תכנית זו. ב. סידור החניות יתואם עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות לגבי גישה לחניה.	6.3
6.4 ניקוז א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת קרקע. ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית. ג. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למיים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.	6.4
6.5 סטיה ניכרת חלוקת דירות הגג מעבר למותר עפ"י תכנית זו.	6.5
6.6 תנאים למתן היתרי בניה א. הריסת הבינוי הקיים המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. ב. תאום עם איכ"ס לגבי השטח המסחרי. ג. אישור מורשה נגישות עפ"י כל דין. ד. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.	6.6

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנון ומב'
מחלקת תכנון ומב' 6

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מועד משוער לביצוע: 5 שנים.
--	----------------------------



תכנון ומב'
מחלקת תכנון ומב' 6



תכנון ומב'
מחלקת תכנון ומב' 3

8. חתימות



מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אפלטון מובדט שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אפלטון מובדט שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	אפלטון מובדט שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	אשר מובדט שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	דני מובדט שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	מונוס ויסנברגר שם ומספר תאגיד:		חתימה:

