

501-0149807

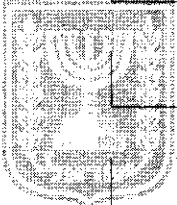
תכנית מס': 501-0149807 - שם התכנית: שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' הרצל 63 - בב/מק/3293

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0149807

שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' הרצל 63 - בב/מק/3293



מחלקת תכנון
וענייני תשתית

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תאריך מס' 2
תאריך 31.12.14



מחלקת תכנון
וענייני תשתית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להגדרה/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/ 3293
מש/מס' 2014/014 ביום 31.3.14
מימונה מנהל תל אביב

16.7.14

אדרי' רות מוחס
מ' פמ"ס העיר
לתכנון ורשיון בניה
אגף ההנדסה ב"ב

עיריית בני ברק



מחלקת תכנון
וענייני תשתית

דברי הסבר לתכנית

שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ע"י שינויי בינוי וקווי בנין ותוספת יח"ד.



משרד
תכנון וכלכלה



משרד
תכנון וכלכלה



משרד
תכנון וכלכלה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' הרצל 63 - בב/מק/3293

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
501-0149807

שטח התכנית
0.569 דונם

מהדורות
שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית



לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184606 קואורדינאטה X

666674 קואורדינאטה Y

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	הרצל	63	

שכונה פרדס כץ

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	83	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים 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/158/א ✓	שינוי		2568		05/10/1979
בב/28 ✓	שינוי		1488		28/11/1968
בב/מק/105/ה ✓	שינוי		5056		24/02/2002
בב/מק/105/פ ✓	שינוי		5455	309	13/11/2005
בב/מק/3054/א ✓	שינוי		6585	4495	01/05/2013

הערה לטבלה:

כל ההוראות של התכניות המאושרות יחולו כל עוד לא שונו בתכנית זו.



מנהל תכנון
18/06/2014



מנהל תכנון
18/06/2014

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קרייזמן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/09/2013	פרל קרייזמן		10/09/2013		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	12/06/2014	פרל קרייזמן		18/06/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/06/2014	פרל קרייזמן		18/06/2014		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
	נירה יצחק			בני ברק	ז'בוטינסקי	81	050-5483199	03-6163512	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נירה יצחק			בני ברק	ז'בוטינסקי	81	050-5483199	03-6163512	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	פרל קרייזמן	ה/37304		בני ברק	אבן גבירול	7 א	03-6163514	03-6163512	kraizman@net.net.il

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.



מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב על תיקוניה

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 יחיד ודירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- שינויי בינוי בדירות הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- תוספת יחיד וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- תוספת קומה, יחיד ושטחים עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קווי בניין:
 - (1) בחזית מזרחית (רח' הרצל) מ - 2.5 מ' (כולל בליטה) ל - 1.5 מ'.
 - (2) בנייה מעבר לקו הני"ל למעט סוכות ומרפסות שמש תהא סטייה ניכרת.
 - יחיד:
 - (1) תוספת 2 יחיד במסגרת הקלה (1 עפ"י שבס - 20%, ו-1 עפ"י תכנית בב/105/ה).
 - (2) תוספת 3 יחיד בתכנית זו.
 - (3) תוספת 3 יחיד עפ"י תמ"א 38.
 - (4) תוספת 2 דירות גג בתכנית זו.
 - (5) סה"כ יותרו 17 יחיד כולל דירות גג.
 - שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:
 - (1) ניוד שטחים בין הקומות (למעט שטחים שעפ"י תמ"א 38).
 - (2) תוספת קומה אחת ושטחים עפ"י תמ"א 38.
 - שינויי בינוי:
 - (1) שינויים בנסיגות בדירות הגג כמסומן בנספח הבינוי.
 - (2) בניית 2 דירות גג מעל 3 יחיד בקומה שמתחתן.
 - (3) שטח עיקרי של כל דירת גג לא יפחת מ - 70 מ"ר.
- ה. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין ציפוי חזיתות, עיצוב הבניין ופיתוח המגרש.
- ו. לא תותר תוספת או חלוקה של יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהא סטייה ניכרת.
 - ז. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
 - ח. הבנייה תהיה בהתאם להוראות התכניות התקפות, לרבות בב/מק/3054/א, ולמעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
 - ט. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת מסילת הרכבת הקלה, אלא בתאום עם חברת נת"ע.
 - י. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע,

בשלב תכניות ההיתר.

יא. 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".

יב. חברת נת"ע תהא רשאית להצמיד למבנה מדידים (ציוד ניטור גיאוטכני), בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות.



משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל



משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל



משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.569

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת 10 יח"ד : 3 יח"ד בקומות +2 דירות גג עפ"י תכנית זו, 1 יח"ד עפ"י שבס, 1 עפ"י תכנית בב/105/ה, ו-3 עפ"י תמ"א/38.	17		+10	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
151.5% (עפ"י תכנית בב/3054/ א), לא כולל ח. גג ותמ"א 38.	580			580	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	501
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	186	32.69
מגורים ג'	383	67.31
סה"כ	569	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	186.5	33.09
מגורים ג'	377.2	66.91
סה"כ	563.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת שרות עיקרי						
קדמי (7)	אחורי (7)	צידי-ימני (7)	צידי-שמאלי (7)	מעל הכניסה הקובעת (6)	35 (5)	17 (4)	3 (3)	151.5 (3)	580 (1)	580 (1)	383	1	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) זכויות הבניה הינם עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה, בשינויים ובתוספות שעפ"י תכנית זו.
- (2) בנוסף יותרו שטחים (ח, גג, סוכות ושטחים משותפים לבנין) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) בנוסף יותרו שטחים עפ"י תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל ח. גג ותמ"א 38..
- (2) עפ"י תכנית תקפה.
- (3) עפ"י תכנית תקפה.
- (4) 15 יח"ד בקומות א-ה + 2 דירות גג.
- (5) משטח החלקה ברוטו..
- (6) 5 + גג, מעל ק. קרקע.
- (7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

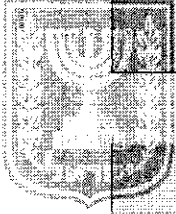
<p>6.1 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטייה ניכרת</p> <p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).</p> <p>2. בנייה מעבר לקוי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות ומרפסות שמש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ג. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ד. הגשת חו"ד מקצועית של יועץ קרינה מוסמך לגבי רמות הקרינה הצפויות בדירות המתוכננות, ובמידת הצורך, פירוט אמצעים מוצעים להפחתת קרינה לרמות מומלצות.</p> <p>ה. תיאום עם חברת נתי"ע, לרבות תאום לוי"ז להקמת הפרויקט, ותיאום תכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי מתעיין (רח' ז'בוטינסקי), כולל קביעת אבן שפה, ועיצוב, בשל החפיפה הקיימת בין התכנון של חברת נתי"ע ובין התכנית שבנידון.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל

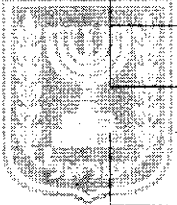



משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל



משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל

8. חתימות

 מועדון עיריית בני ברק יו"ר:	שם: נירה יצחק שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: 1/12/14	מגיש התכנית
	שם: נירה יצחק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 מועדון עיריית בני ברק יו"ר:	שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

עיריית בני ברק



מועדון עיריית בני ברק
יו"ר:



מועדון עיריית בני ברק
יו"ר: