

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תכנית מס' 501-0139931

הרחבת קומה ברח' אביעד 1 - בב/מק/3288

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/ 3288
בישיבה מס' 2014/10 ביום 17.2.14
מנהל מחוז תל אביב
יו"ר הועדה

5.10.14

אדריכלות
סמיר רות מוזס
לחברת שיתוף בניה
אנף ההנדסה בכ

עיריית בני ברק
מח' תכנון
28-09-2014
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דברי הסבר לתכנית

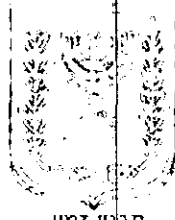
מתן אפשרות להרחבת קומה אי בלבד מתוך 4 קומות קיימות בשינוי מהוראות תכנית בב/מק/105/אגפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבת קומה ברח' אביעד 1 - בב/מק/3288

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

501-0139931

מספר התכנית

0.693 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

א62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

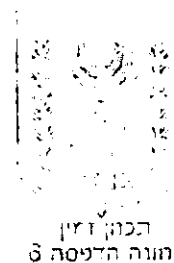
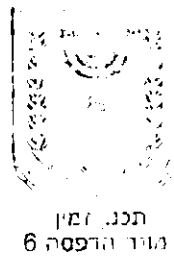
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 185434

קואורדינאטה Y 667323

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	אביעד	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק		671

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



מנן זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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/ 547	כפיפות		3867	2210	19/04/1991
בב/ מק/ 105 /אגפים	שינוי		5516	2482	06/04/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הערה לטבלה:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קרייזמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	16/10/2013	פרל קרייזמן		17/10/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	16/10/2013	פרל קרייזמן		16/10/2013		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



תכנון ודפוס
מונה הדפסה 6



תכנון ודפוס
מונה הדפסה 6

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
	יניב דדון			בני ברק	אביעד	1	054-8460542		kraizman@ neto.net.il



תכנון זמין
מזכירות הממשלה 6

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יניב דדון			בני ברק	אביעד	1	054-8460542		kraizman@neto.net.i 1



תכנון זמין
מזכירות הממשלה 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	פרל קרייזמן	037304		בני ברק	אבן גבירול	7	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מונח	הגדרת מונח
תכנית אגפים	תכנית בב/105/אגפים

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

שינוי בינוי למתן אפשרות הרחבה בקומה א' בלבד עפ"י סעיף 62א(א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תותר הרחבה של דירות קיימות בקומה א' בלבד מתוך 4 קומות קיימות בבניין הצפון מערבי של החלקה (בפינת הרחובות נורוק וגרינברג), וזאת בשינוי מהוראות תכנית בב/מק/105/אגפים.
- ב. ההרחבה תהיה במסגרת קווי ההרחבה, השטחים המותרים וההוראות הרלוונטיות שעפ"י תכנית בב/547/אגפים.
- ג. הוראות תכנית בב/מק/105/אגפים יחולו על החלקה, למעט לגבי השינויים המבוקשים, ולרבות לעניין בניית מעקה וכדו'.
- ד. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב התוספת וחומרי גמר קשיחים בחזית.
- ה. התוספת תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
- ו. לא תותר חלוקה של דירה שהורחבה עפ"י תכנית זו.
- ז. העמודים החדשים וההרחבה יתוכננו כך שיוכלו לשאת בעתיד הרחבות לכל קומות הבניין, עפ"י חו"ד קונסטרוקטיבית שתוגש כתנאי להיתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.693

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,376	למצב המאושר *	מפורט	עפ"י תכנית בב/547
				מתארי	

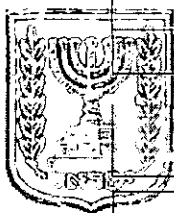
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	693	100
סה"כ	693	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	693.04	100
סה"כ	693.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



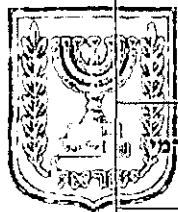
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בגין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מער הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים גי	1	693	(1)	(1)			(1)	(1)		(1)		(1)	(2)	(2)	(2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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:

הזכויות חינון עפ"י תכנית בב/105/ב על תיקוניה, ותכנית בב/547, בשינויים ובתוספות שעפ"י תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מאושרת.

(2) כמסומן בתשריט.



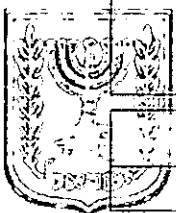
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספותתכנון זמין
מונה הדפסה 6**6.1 עתיקות**

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**6.2 ניהול מי נגר**

- 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.
- לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

תכנון זמין
הדפסה 6**6.3 שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

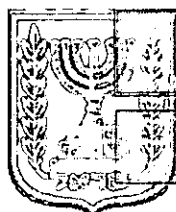
6.4 סטיה ניכרת

- לא תותר חלוקת יחיד שהורחבה עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטיה ניכרת.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

- הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.
- הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית המאשרת כי העמודים החדשים וההרחבות המבוקשות בקומה א' מתוכננות לשאת הרחבה של שאר קומות הבניין בעתיד.

6.6 היטל השבחה	
1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
הועדה הדפסה 6

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.	
----------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגיש התכנית	שם: יניב דדון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: יניב דדון	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: פרל קרייזמן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

חתימה: **קרייזמן**
אבן ג'ינח'ל ד"ר בני בוק
03-6163514-20



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6