

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0147546

שינויים ותוספות ברח' בן פתחיה 10 בב/מק/3219

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מועצה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק		
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף		
501	0147546	לתכנית מס'
28.3.16	2016/72	בישיבה
יו"ר הועדה המחוזית	יו"ר הועדה	מנהל הועדה

14.5.16

אדר' רות מוזס
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בני ברק

דברי הסבר לתכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' בן פתחיה 10 בב/מק/3219

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים ותוספות ברח' בן פתחיה 10 בב/מק/3219
		מספר התכנית	501-0147546
1.2	שטח התכנית		0.358 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 להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

183928 קואורדינאטה X

666187 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	בן פתחיה	בני ברק

שכונה גבעת רוקח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	193-194	חלק	מוסדר	6122

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980	513	2649	כל ההוראות של בב/105/ב על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שבתכנית זו.	שינוי	בב/105/ב
11/12/1975		2173		שינוי	בב/93/א

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרל קריזמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קריזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	02/02/2016	פרל קריזמן	02/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/02/2016	פרל קריזמן	02/02/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בנימין אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hot mail.com
	פרטי	ליאור אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@h otmail.com
	פרטי	שושנה אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@h otmail.com
	פרטי	שמואל אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@h otmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hot mail.co m
פרטי	ליאור אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hot mail.co m
פרטי	שושנה אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hot mail.co m
פרטי	שמואל אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hot mail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בנימין אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hotmail.com
בעלים	ליאור אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hotmail.com
בעלים	שושנה אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hotmail.com
בעלים	שמואל אמרוסי			בני ברק	נחל שורק	38	03-6782234	03-6782234	monus4@hotmail.com

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 קריזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@nc.to.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

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

- א. איחוד חלקות בהסכמה עפ"י סעיף (1).
- ב. תוספת יח"ד ודירת גג עפ"י סעיף (9)(8).
- ג. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
- ד. ניווד זכויות עפ"י סעיף (9).
- ה. תוספת זכויות בהקלה עפ"י סעיף (9).
- ו. תוספת קומה עפ"י סעיף (9).
- ז. שינויים בנסיגות בדירת הגג עפ"י סעיף (5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. לצורך הקמת בניין חדש יותרו השינויים הבאים:

- 1) איחוד חלקות 193 ו-194 בהסכמה כמסומן בתשריט.
- 2) תוספת 3 יח"ד (2-בהקלה ו-1 בתכנית זו) ודירת גג מעבר ל-6 יח"ד המותרות.
- 3) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט וכדלהן:
 - צידי (צפון) 2.7 מ'.
 - צידי (דרום) 2.2 מ'.
 - עורפי 4.5 מ'.
- ב. בחזית הקדמית והעורפית יותרו בליטות עפ"י תכנית בב/105/105.
- ג. לא יותרו בליטות מעבר לקווי בניין הצידיים שעפ"י תכנית זו, למעט סוכות (לכיוון צפון בלבד).
- 4) תוספת זכויות בהקלה (6% שיפור תנאים, 5% מעלית, 5% תוספת קומה וקומת גג).
- 5) ביטול נסיגות בדירת הגג כמסומן בבינוי.
- 6) תוספת קומה ד' מעבר ל-3 קומות מותרות.
- ב. לא יותרו יח"ד נוספות מעבר למותר עפ"י תכנית זו, לרבות דירת נכה ושיפוע, וזו תהיה סטייה ניכרת.
- ג. הבינויי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה לרבות לענין ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.
- ד. המחסנים במרתף יוצמדו ליח"ד ולא יוסבו לשימוש אחר וזו תהיה סטייה ניכרת.
- ה. השטח הממוצע של יח"ד בקומות א-ד לא יפחת מ-62 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
- ו. הבניין הקיים ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לענין פינוי פסולת בניין.
- ז. דירת הגג תיבנה עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.358	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	494	+57
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
(כולל דירת גג)		10	
		551	

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'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ג'	358	100
סה"כ	358	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	356.98	100
סה"כ	356.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
									מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי	
קדמני	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מעל הכניסה הקובעת	28	10 (1)	551	358	101	מגורים ג'	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)							

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. בנוסף יותרו שטחים מותרים עפ"י תכניות תקפות (כגון חדרי גג) ושטחים משותפים לבניין, הכל עפ"י תכניות תקפות.
2. תותר בליטה עפ"י תכנית בב/105/ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (כולל דירת גג).
- (2) ע"ע +גג.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<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>
6.2	חניה
	החניות יהיו עפ"י התקן ובהתאם לתכנית בב/105/ב ויתואמו עם יועץ התנועה של העירייה בהיתר הבניה.
6.3	ניקוז
	<p>הוראות לנקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב 34 :</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחילחול 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>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>א. תוספת קומות ויחיד (לרבות דירות נכה ושיפוע) מעבר לתכנית זו.</p> <p>ב. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות (לכיוון צפון בלבד)</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ולפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע.</p> <p>ב. הריסת בניין הקיים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ג. אישור נגישות עפ"י דין.</p> <p>ד. תאום הסוכות עם אגף ההנדסה.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

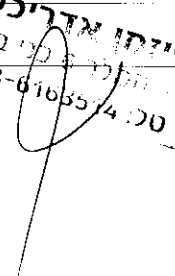
7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים

8. חתימות

תאריך: חתימה: <i>קנין</i>	סוג:	שם: בנימין אמרוסי שם ומספר תאגיד:	מגיש רתכנית
תאריך: חתימה: <i>פ</i>	סוג:	שם: ליאור אמרוסי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: שושנה אמרוסי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה: <i>ע</i>	סוג:	שם: שמואל אמרוסי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה: <i>קנין</i>	סוג:	שם: בנימין אמרוסי שם ומספר תאגיד:	יז
תאריך: חתימה: <i>פ</i>	סוג:	שם: ליאור אמרוסי שם ומספר תאגיד:	יז
תאריך: חתימה: <i>ע</i>	סוג:	שם: שושנה אמרוסי שם ומספר תאגיד:	יז
תאריך: חתימה: <i>ע</i>	סוג:	שם: שמואל אמרוסי שם ומספר תאגיד:	יז
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: בנימין אמרוסי שם ומספר תאגיד:	בעל פניין בקרקע
תאריך: חתימה: <i>פ</i>	סוג: בעלים	שם: ליאור אמרוסי שם ומספר תאגיד:	בעל פניין בקרקע
תאריך: חתימה: <i>ע</i>	סוג: בעלים	שם: שושנה אמרוסי שם ומספר תאגיד:	בעל פניין בקרקע

שם: שמואל אמרוסי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
			

שם: פרל קריזמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
			

קרית יזקו אדריכלים
 רחוב הירוק 10
 תל אביב 6103574
 טל: 03-6103574

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה קרייזמן פרל (שם), מספר זהות 037307063,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 501-0147546
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 7 וגרסת תשריט מס' 6 (התכנית הקודמת).
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 11.05.16 תואמת לגרסת הוראות מס' 8 וגרסת תשריט מס' 6 (התכנית החדשה) ושונה בה הפרטים הבאים:
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	1.7 – מסמכי התכנית	הוספת נספח טבלאות הקצאה
2			
3			
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

קרייזמן אדריכלים

דוד המלך 6 בני ברק
טל: 03-6163514

חתימה

15.05.2016

תאריך

קרייזמן פרל

שם המצהיר

האופקים ארז
אפאת
תיק
זקפוק