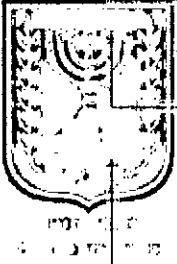


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0182972

שינויים ותוספות ברח' הרב קוק 6-בב/מק/3311



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית

תכנית מפורטת

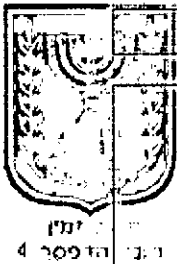
אישורים

עיריית בני ברק

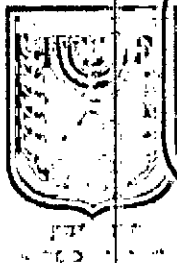
מח' תכנון

24-02-2014

נתקבל



מח' תכנון	הפקדה	מתן תוקף
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף לתכנית מס' 6/בב/מק/ 3311 ישענה מס' 2013/005 ביום 14/7/14</p>			<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף לתכנית מס' 6/בב/מק/ 3311 בישיבה מס' 2013/005 ביום 30.12.13</p>		
ממונה מחוז תל אביב	יו"ר הועדה	חברים הועדה	ממונה מחוז תל אביב	יו"ר הועדה	חברים הועדה
שם ותפקיד החותם			שם ותפקיד החותם		

אדר' רוח חוזם
 ס' גאודס ואיו
 לתכנון ושטח
 אנף היה להחליט

דברי הסבר לתכנית

שינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בניין חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

שינויים ותוספות ברח' הרב קוק 6-בב/מק/3311	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
501-0182972	מספר התכנית		
0.533 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינאטה X 183811
 קואורדינאטה Y 666092



1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

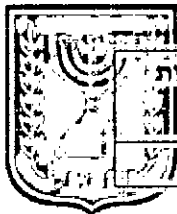
נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הרב קוק	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק		490

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	2649		07/08/1980

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.			
בב/ 235	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 235 ממשיכות לחול.	2013		02/06/1974



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 נספחים ומסמכים נלווים



י"ו זמין
הדפסה 4

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	27/01/2014	מונוס ויסנברגר		28/01/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	27/01/2014	מונוס ויסנברגר		28/01/2014		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

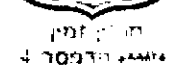


י"ו זמין
מונה הדפסה 4

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
	אשר חדמיאן		דניאל חברה לבניין	בני ברק	אמרי חיים	7	03-6762306	03-6760198	monus4@h otmail.com



1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אשר חדמיאן		דניאל חברה לבניין	בני ברק	אמרי חיים	7	03-6762306	03-6760198	monus4@hot mail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אירית פוקס			בני ברק	הרב קוק	6	03-6762306	03-6760198	monus4@hot mail.com
בעלים	יעל שמרגד			בני ברק	הרב קוק	6	03-6762306	03-6760198	monus4@hot mail.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	מונוס ויסנברגר			בני ברק	חברון	26	03-6190265	077-3212359	monus4@hot mail.com

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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

- א. תוספת הקלות עפ"י סעיף (9): תוספת קומה וקומה חלקית, תוספת 2 דירות, ניווד זכויות, תוספת הקלות כמותיות (6% + 2.5%).
- ב. שינויי בינוי בדירות הגג עפ"י סעיף (5), 2 דירות גג על 3 דירות רגילות, ביטול נסיגות.
- ג. תוספת שטחים, קומה ויחיד עפ"י תמ"א 38.
- ד. תוספת 3 דירות רגילות ו-2 דירות גג עפ"י סעיף (8).
- ה. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף (4).



2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים והתוספות הבאות:

- 1. תוספת 2 יחיד שניתן להוסיף בהקלה מעבר ל-10 יחיד המותרות (תוספת 20%).
- 2. תוספת 3 יחיד + 2 דירות גג מעבר ליחיד המותרות (כולל הקלות שעפ"י תכנית זו), שה"כ יותרו 15 יחיד + 2 דירות גג (לא כולל יחיד עפ"י תמ"א 38).
- 3. תוספת קומה אחת (קומה ה') וקומה אחת חלקית (קומת הגלריה) מעבר ל-3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף (לא כולל קומת תמ"א 38 וקומת גג).
- 4. ניווד זכויות בין הקומות.
- 5. שינויי בינוי בדירות הגג:
 - i. בניית 2 דירות גג מעל ל-3 דירות בקומה שמתחתן.
 - ii. ביטול חלק מהנסיגות מקו מתווה הבניין כמפורט בנספח הבינוי.
- 6. תוספת קומה אחת (קומה ד'), 4 יחיד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- 7. תוספת שטחים שניתן להוסיף בדרך של הקלה: 6% + 2.5% (בנוסף לשטחים המותרים עפ"י תב"ע מק/105/פ).
- 8. שינויים בקווי בניין:
 - i. צפון: 2.7 מ' במקום 5 מ' (לבניין בן 5 קומות כולל ק. חלקית).
 - ii. דרום: 2.7 מ' במקום 6 מ' (לבניין בן 5 קומות כולל ק. חלקית).
- ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, עיצוב הבניין, פיתוח המגרש וכדו'.
- ג. הבניין הקיים ייהרס כתנאי להיתר בנייה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- ד. לא תותר תוספת יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.533
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל הקלות, תמ"א ודירות גג	21		+11	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)

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 ומסחר	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	101
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	533	100
סה"כ	533	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	533.95	100
סה"כ	533.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
							עיקרי				
(4) 0	(4) 4.5	(4) 2.7	(4) 2.7	מעל הכניסה הקובעת (3) 6 ✓	(2) 21 ✓	(1) 189	1007 ✓	533 ✓	101	מגורים ומסחר	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) שטח עיקרי כולל הקלות, לא כולל תמ"א 38 ודירות גג..

(2) כולל דירות גג ותמ"א 38 ..

(3) 6 קומות וגג מעל קומה חלקית, קומת קרקע ומרתף..

(4) כמסומן בתשריט..


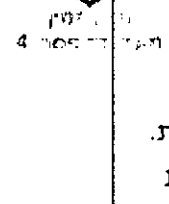


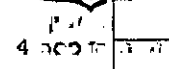


תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
 <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	
6.2	עתיקות
 <p>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.</p>	
6.3	חניה
 <p>א. חניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.</p>	
6.4	ניקוז
<p>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.</p>	
6.5	סטיה ניכרת
<p>חלוקת דירות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>א. הריסת הבניין הקיים המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. ב. אישור מורשה נגישות עפ"י כל דין.</p>	
6.7	היטל השבחה
 <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית: 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדיפסה 4	תאריך: 19/2/14 חתימה: דניאל א.מ. חברה לאגון בע"מ ח.פ. 513447425	סוג: אשר חדמיאן	שם: שם ומספר תאגיד: דניאל חברה לבניין 513447425	מגיש התכנית
	תאריך: 19/2/14 חתימה: דניאל א.מ. חברה לאגון בע"מ ח.פ. 513447425	סוג: אשר חדמיאן	שם: שם ומספר תאגיד: דניאל חברה לבניין 513447425	יזם
 תכנון זמין מונה הדיפסה 4	תאריך: 19/2/14 חתימה: אפרים קלוג ח.פ. 5285647-9028	סוג: בעלים	שם: אירית פוקס שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 19/2/14 חתימה: אפרים קלוג ח.פ. 5285647-9028	סוג: בעלים	שם: יעל שמרגד שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדיפסה 4	תאריך: 19/2/14 חתימה: מנוס ויסנברגר ח.פ. 513447425	סוג: עורך ראשי	שם: מנוס ויסנברגר שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
	תאריך: 19/2/14 חתימה: מנוס ויסנברגר ח.פ. 513447425	סוג: עורך ראשי	שם: מנוס ויסנברגר שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית