

מס' תוכנית 501-0168757

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0168757

הרחבת יח"ד קיימות, ושינוי קו בנין ברח' סמטת אזר 2 - בב/מק/3264



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3264 בשלה מיום 30.7.14</p> <p>מומנה מחוז תל אביב יו"ר הועדה תאריך</p> <p>19.11.14 26.3.15</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3264 בשלה מיום 13.5.13</p> <p>מומנה מחוז תל אביב יו"ר הועדה תאריך</p> <p>4-5.14</p>
<p>חתימת הועדה המחוזית</p>	<p>חתימת הועדה המקומית</p>
<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>

אדל' רות מור
מ' קודם לתכנון
לחברת בנייה
אנף התל סדר ב"ר

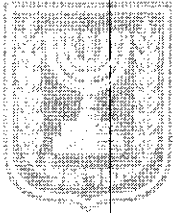


דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית להרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין.



משרד התכנון והערים
מס' 5



משרד התכנון והערים
מס' 5



משרד התכנון והערים
מס' 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבת יח"ד קיימות, ושינוי קו בנין ברח' סמטת אזר 2 - בב/מק/3264

501-0168757

0.999 דונם

מילוי תנאים להפקדה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 04/08/2013

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

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
 קואורדינטה X 184500
 קואורדינטה Y 666375

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, גפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

גפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	סמטת אז"ר	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	1872	1874

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/274	✓	שינוי	2632		05/06/1980

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2006	2482	5516		כפיפות	בב/מק/105 אגפים

הערה לסבלה:

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



משרד התכנון
מנהל תכנון



משרד התכנון
מנהל תכנון



משרד התכנון
מנהל תכנון

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				פרל קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קרייזמן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות בינוי	מנחה		1	04/08/2013	פרל קרייזמן		04/08/2013		לא
	מנחה	1:100	1	04/08/2013	פרל קרייזמן		04/08/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	04/08/2013	פרל קרייזמן		04/08/2013		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
	ישעיהו פוטר			בני ברק	סמטת אז"ר	2	054-3976618	03-6163512	kraizman@ neto.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ישעיהו פוטר			בני ברק	סמטת אז"ר	2	054-3976618	03-6163512	kraizman@neto.net.i 1

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 א	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.



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

1. הרחבת יח"ד קיימות עד לשטח כולל של 120 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12) לחוק.
2. שינוי ק.ב. מזרחי מ-3.0 מ' (1.80 מ' לאחר הקלה) ל-0.0 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. יותר שינוי של קו הבנין המזרחי מ-3.0 מ' (1.80 מ' לאחר בליטה) ל-0.0 מ' כמסומן בתשריט.
2. תותר הרחבת יח"ד קיימות במסגרת קווי הבנין המותרים עד לשטח כולל של 120 מ"ר לכל יח"ד.
3. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/אגפים.
4. סוכות יותרו עפ"י תכנית בב/105/ס/2 ובהתאם להוראותיה, אך שטח הסוכות יהיה כלול ב-120 מ"ר המותרים.
5. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בזמן הבקשה להיתר בניה, לרבות לעניין ציפוי החזיתות, שיפוץ הבנין הקיים, עיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש.
6. העמודים ימוקמו כמה שניתן בצמוד לעמודים הקיימים, וללא הפרעה לשטחים בק"ק, בתאום עם מה"ע בזמן הבקשה להיתר בניה.
7. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו, וזה יהווה סטייה ניכרת.
8. לא תותר כל בליטה, מעבר לקו הבנין המזרחי המוצע בתכנית זו.
9. אם הבנין הקיים יהרס, קווי הבנין יהיו עפ"י התכניות התקפות טרם אישורה של תכנית זו.
10. לא תותר העברת שטח שלא נוצל (מתוך 120 מ"ר המותרים עפ"י תכנית זו) ליח"ד אחרת או למקום אחר בבנין.
11. חלקי הבנין הקיימים הבנויים מחוץ לקווי הבנין המותרים עפ"י תכנית זו, מותרים כל עוד הבנין הקיים לא נהרס.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.999
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערו	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממרט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד					עפ"י תכנית מאושרת
מגורים (מ"ר)	מ"ר					עד 120 מ"ר ליח"ד (שטח כולל)

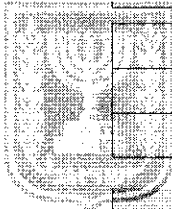
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבודם 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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

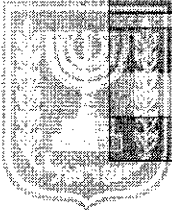
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד (יעוד שאינו עפ"י מבא"ת)	999	100
סה"כ	999	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	999.24	100
סה"כ	999.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תלמידי זמין
משרד התכנון והנדסה



תלמידי זמין
משרד התכנון והנדסה



תלמידי זמין
משרד התכנון והנדסה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות		
				עיקרי										שרות	מפלגות
מגורים ג'	101	999	סה"כ שטחי בניה (1)	שרות (1)	(1)	(2)	(2)	(2)	מפלגות (3)	מפלגות (3)	מפלגות (4)	מפלגות (4)	מפלגות (4)	מפלגות (4)	מפלגות (4)

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 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 (כגון חדרי גג ושטחים משותפים לבנין) עפ"י תכניות תקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עד 120 מ"ר, שטח כולל ליח"ד.
- (2) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) עפ"י תכניות תקפות.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

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

6.2 ניהול מי נגר

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

6.3 סטיה ניכרת

1. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו, וזה יהיה סטיה ניכרת.
2. לא יותרו בליטות מעבר לקו הבנין המזרחי שעפ"י תכנית זו, וזה יהיה סטיה ניכרת.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ישעיהו פוטר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>W טסא</i>

בעל עניין בקרקע	שם: ישעיהו פוטר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>W טסא</i>

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

קרייזמן אדריכלים
 אבן גבירול 7 א' בני ברק
 טל: 03-6168514

