

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

תכנית מס' 501-0163873

שינויים ותוספות ברח'לויין מרישא 17, 19-בב/מק/3299

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

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3299 בישיבה מס' 2013/14 ביום 30.7.14</p> <p>ממונה מהוון: תל אביב יו"ר הועדה:</p> <p>שם ותפקיד החותם: <i>אדר רות מס</i></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3299 בישיבה מס' 2013/14 ביום 12.8.13</p> <p>ממונה מהוון: תל אביב יו"ר הועדה:</p> <p>שם ותפקיד החותם: 21.5.14</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

<p>שם ותפקיד החותם:</p>	<p>שם ותפקיד החותם:</p>
-------------------------	-------------------------

דברי הסבר לתכנית

תוספות ושינויים להקמת בניין חדש ע"י שימוש בסעיף 62א(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

שינויים ותוספות ברח'לויין מרישא 17, 19-בב/מק/3299

שם התכנית **1.1** שם התכנית
ומספר התכנית

501-0163873 מספר התכנית

0.662 דונם **1.2** שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה **1.3** מהדורות שלב

1 מספר מהדורה בשלב

18/11/2013 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת **1.4** סיווג התכנית סוג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

ק האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

8 לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

185335 קואורדינאטה X

666463 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	לוי מרישא	17	

שכונה שיכון ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	642	

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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	כפיפות		2649		07/08/1980
בב/255	שינוי		1939		19/08/1973



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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				מונוס ויסנברגר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מונוס ויסנברגר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	08/12/2013	מונוס ויסנברגר		08/12/2013		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	08/12/2013	מונוס ויסנברגר		08/12/2013		לא



תכנון זמין
מחנה הדפסה 2

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 זמין
מחנה הדפסה 2

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
	אלעזר אופק		אבן בדולח בע"מ	רמת גן	יונה	12	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.com

תכנון זמין
הוגשה הדפסה 2

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אלעזר אופק		אבן בדולח בע"מ	רמת גן	יונה	12	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מלכה שרמן			בני ברק	לוי מרישא	17	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.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	39512		בני ברק	חברון	26	03-6190265	077-3212359	monus4@hotmail.com

תכנון זמין
הוגשה הדפסה 2

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 2

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א)(8).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 2 יח"ד בבניין חדש מעבר ל- 6 יח"ד מותרות (כולל הקלות מאושרות).

ב. סה"כ יותרו 8 יח"ד בקומות א-ב (4 יח"ד בכל קומה) + 4 יח"ד בקומה ג' (מאושרות עפ"י תמ"א 38) + 2 דירות גג (עפ"י תכנית בב/מק/105/פ).

ג. זכויות הבנייה וקווי הבניין הינם עפ"י תכניות תקפות והקלות מאושרות.

ד. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטיה ניכרת, למעט דירות נכה עפ"י תכנית 105/ב.

ה. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.662



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל דירות גג, יח"ד עפ"י תמ"א 38, לא כולל דירות	+14		+2	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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 ב'	101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	101

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	662	100
סה"כ	662	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	664.68	100
סה"כ	664.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			גודל מגרש כללי		
(3) 5.5	(3) 3.5	(3) 3.15	(3) 3.5	מעל הכניסה הקובעת (2) 4	(1) 14	662	101	מגורים ב'



תכנון זמין
הדפסה 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. כולל דירות גג, יח"ד עפ"י תמ"א 38, לא כולל דירות נכה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל דירות שיפוע.
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מסי יחיד(למעט לעניין דירות נכה) ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

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

ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, מונטה חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היום עפ"י תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. יהיה 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.

6.3 חניה

1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה לרבות עבור כל יחיד המותרות עפ"י תכנית זו.

6.4 ניקוז

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:

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.

6.5 סטיה ניכרת

חלוקה או תוספת יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, למעט דירות נכה.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר, לרבות בנושאים הבאים: סידור חניית דרכי גישה לחניות, תאורה, גינון, ריצוף, גדרות וכדו'.
 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי שכ הבניין, לרבות בנושאים: חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מה"ע.
 3. תאום וקבלת הנחיות היחידה לאיכ"ס לעניין הקרבה לעמוד החשמל שבפינת המגרש.

6.7 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2




תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

8. חתימות

שם: אלעזר אופק שם ומספר תאגיד: אבן בדולח בע"מ 513605048	סוג: 	תאריך: 	 אמר... 513605048 5 אבן בדולח בע"מ ת.פ. 513605048 ת.ד. 2 מונה הדפסה 2
מגיש התכנית	חתימה:	תאריך:	
שם: אלעזר אופק שם ומספר תאגיד: אבן בדולח בע"מ 513605048	סוג: 	תאריך: 	
זים	חתימה:	תאריך:	
שם: מלכה שרמן שם ומספר תאגיד: 	סוג: חוכר	תאריך:	מ.ר. 21635 משה פריד עו"ד
בעל עניין בקרקע	חתימה:	תאריך:	
שם: מונוס ויסנברגר שם ומספר תאגיד: 	סוג: עורך ראשי	תאריך:	
עורך התכנית	חתימה:	תאריך:	



תצהיר שינויים בין גרסאות

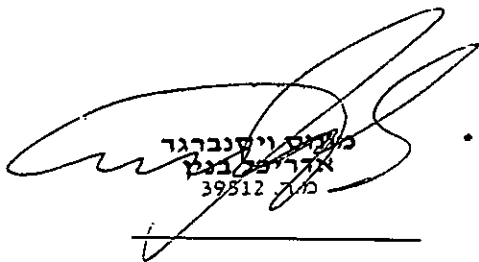
אני החתום מטה מונוס ויסנברגר, מספר זהות 015799554,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 501-01638735.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 3 וגרסת תשריט מס' 1.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 13.01.15, התואמת לגרסת הוראות מס' 2 וגרסת תשריט מס' 1 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס' שינוי	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות	סעיף 6.6	הוספה תנאי למתן היתר.
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

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


 מונוס ויסנברגר
 אדר' 39512

13.01.15

מונוס ויסנברגר

חתימה

תאריך

שם המצהיר