

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0164459

תוספת יח"ד ברח' שח"ל 18, 20, 22, 24-בב/מק/3300

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה החברתית והמרחבית לתכנון ולבניה בני ברק                      תחומים לתכנון ולבניה / לתת תוקף                      3300                      לתכנית מס' בב/מק/3300                      בשיקוף מרחב/מק/3300                      30.7.14 22.12.14</p> <p>מו"פ מרחב                      תל אביב</p> <p>17.11.14                      22.12.14                      אדר' רות מוזס                      ס' מהנדסת תכנון                      לתכנון ולבניה                      אגף תכנון ובניה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק                      החליטה לאשר לתוכנית / לתת תוקף                      3300                      לתכנית מס' בב/מק/3300                      בשיקוף מרחב/מק/3300                      12.8.13 20.13/14</p> <p>מו"פ מרחב                      תל אביב</p> <p>1.5.14                      אדר' רות מוזס                      ס' מהנדסת תכנון                      לתכנון ולבניה                      אגף תכנון ובניה</p>
<p>תחומים לתכנון ולבניה</p>	<p>תחומים לתכנון ולבניה</p>
<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>

## דברי הסבר לתכנית

תביעה מקומית לתוספת יח"ד ברח' שח"ל 18, 20, 22, 24 לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בניין חדש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת יח"ד ברח' שח"ל 18, 20, 22, 24-בב/מק/3300

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

שם התכנית

501-0164459

**1.2 שטח התכנית**

1.316 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 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק  
 קואורדינאטה X 185265  
 קואורדינאטה Y 666484

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	שח"ל	18	
בני ברק	שח"ל	22	
בני ברק	שח"ל	20	
בני ברק	שח"ל	24	
שכונה	שיכון ה'		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		621-622

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

**הערה לטבלה:**

כל ההוראות של תכניות התקפות ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו



**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	03/03/2014	מונוס ויסנברגר		03/03/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	03/03/2014	מונוס ויסנברגר		03/03/2014		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



**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	27	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.com

**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	27	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	חנה דיין			בני ברק	שח"ל	20	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.com
חוכר	יהודה דרשביץ			בני ברק	שח"ל	18	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.com
חוכר	אסתר ויס			בני ברק	שח"ל	22	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.com
חוכר	חיים ויס			בני ברק	שח"ל	22	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.com
חוכר	ישראל חיים חמיאל			בני ברק	שח"ל	20	077-4151915	077-4151915	estooshfel@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
estooshfel@gmail.com	077-4151915	077-4151915	20	שח"ל	בני ברק			משה חמיאל	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
monus4@hotmail.com	077-3212359	03-6190265	26	חברון	בני ברק		39512	מונוס ויסנברגר	עורך ראשי	





## 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

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

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 3 יח"ד בבניין חדש ב-2 חלקות מאוחדות.

ב. סה"כ יותרו ב-2 החלקות המאוחדות: 13 יח"ד (עפ"י תכניות תקפות וכולל הקלות מאושרות) + 3 יח"ד

מבוקשות בתכנית זו + 4 דירות גג (עפ"י תכנית בב/מק/105/פ) + 8 יח"ד (מאושרות במסגרת תמ"א 38).

ג. בנוסף יותרו דירות נכה עפ"י תכנית בב/105/ב.

ד. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.

ה. לא תותר חלוקה או תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו ( למעט דירות נכה ושיפוע) וזו תהיה סטייה ניכרת.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.316
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא כולל דירות גג, דירות נכה ויח"ד עפ"י תמ"א 38	16		+3	13	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 ב'	101

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

#### 3.2 טבלת שטחים

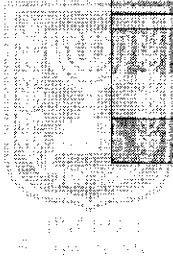
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	1,316	100
סה"כ	1,316	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,316.77	100
סה"כ	1,316.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות



**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					
(3)	(3)	(3)	(3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	16 (1)	גודל מגרש כללי 1316	101	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) לא כולל דירות גג, דירות נכה, ויח"ד עפ"י תמ"א 38..
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) כמסומן בתשריט..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 תכנית בינוי</b>	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מסי יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2 עתיקות</b>	<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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>
<b>6.3 חניה</b>	1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.
<b>6.4 סטיה ניכרת</b>	חלוקה או תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, למעט דירות נכה עפ"י בב/105.
<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע.</p> <p>2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין בתאום עם מה"ע, לרבות לגבי ציפוי חזיתות הבניין בחומרים קשיחים וכדו'.</p>
<b>6.6 היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
מועד משוער לביצוע: 5 שנים.	

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
אלעזר אופק שם ומספר תאגיד: אבן בדולח בע"מ 513605048	שם ומספר תאגיד: אבן בדולח בע"מ 513605048	תאריך:	חתימה: אבן בדולח בע"מ תאפ. 513605048
זום	אלעזר אופק שם ומספר תאגיד: אבן בדולח בע"מ 513605048	תאריך:	חתימה: אבן בדולח בע"מ ח.פ. 513605048
בעל עניין בקרקע	חנה דיין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: חתומה חנה, עו"ד עפ"י יפוי-כח
בעל עניין בקרקע	יהודה דרשבץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: יוסי כהן, עו"ד עפ"י יפוי-כח
בעל עניין בקרקע	אסתר ויס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: יוסי כהן, עו"ד עפ"י יפוי-כח
בעל עניין בקרקע	חיים ויס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: יוסי כהן, עו"ד עפ"י יפוי-כח
בעל עניין בקרקע	ישראל חיים חמיאל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: יוסי כהן, עו"ד עפ"י יפוי-כח
בעל עניין בקרקע	משה חמיאל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: יוסי כהן, עו"ד עפ"י יפוי-כח
עורך התכנית	מונוס ויסנברגר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: 