

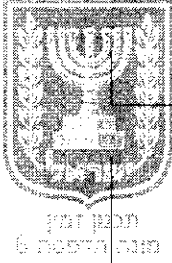
501/2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0205161

שינוי ק"ב, תוספת יח"ד ושינויי בינוי ברח' השניים 15 - בב/מק/3323



תכנון זמין
מונה תדפיס 6

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

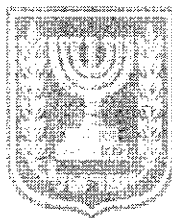
סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה תדפיס 6

עיריית בני ברק
מח' תכנון
06-01-2015
נתקבל



תכנון זמין
מונה תדפיס 3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להמקדה/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/3323
בשינוי מס' 201426 ביום 29.9.14

מומנה מרחוז
תל אביב

יו"ר
הועדה

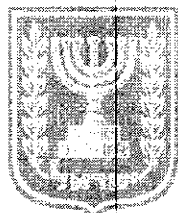
מונדס
הועדה

14.1.15

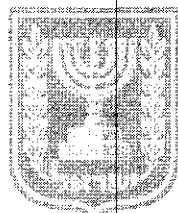
אדר' רות חוזם
ס' ממדס רצון
לתכנון ורעיונות
אגף ההנדסה ב"ב

דברי הסבר לתכנית

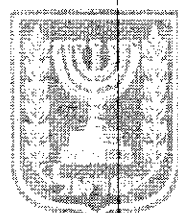
שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ע"י שינויי בינוי וק"ב, ותוספת יח"ד והקלות.



תכנית זמין
מונה הדיסטה 3



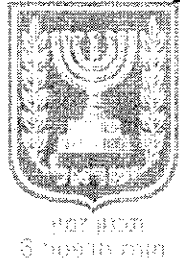
תכנית זמין
מונה הדיסטה 5



תכנית זמין
מונה הדיסטה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי ק"ב, תוספת יח"ד ושינויי בינוי ברח' השניים 15 -
בב/מק/3323

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

501-0205161

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.505 דונם

1.3 מחזורות

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף
קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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
	קואורדינאטה X	184743
	קואורדינאטה Y	666815

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	השניים	15	

שכונה פרדס כץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	156	

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

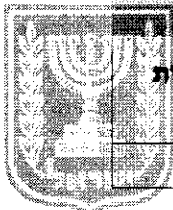
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

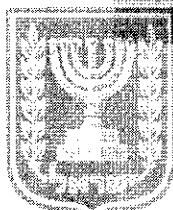
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 6



תכנון זמין
מונה תדפיסה 6



תכנון זמין
מונה תדפיסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/מק/3054/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/3054/א. הוראות תכנית בב/מק/3054/א תחולנה על תכנית זו.	6585	4495	01/05/2013
בב/28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/28 ממשיכות לחול.	1488		28/11/1968

הערה לטבלה:
תכנית בב/105/ב על תיקוניה *



תכנית זמין
מועד הדפסה 6



תכנית זמין
מועד הדפסה 6



תכנית זמין
מועד הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מתתיהו קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מתתיהו קרייזמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	12/05/2014	מתתיהו קרייזמן		21/05/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/05/2014	מתתיהו קרייזמן		21/05/2014		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
	מנשה מזרחי			בני ברק	ביאליק	17	052-8465924	03-6163512	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אליהו מזרחי			רמת גן	רמבה	5	052-8465924	03-6163512	
בעלים	חנה מזרחי			בני ברק	בורוכוב	10	052-8465924	03-6163512	
בעלים	מנשה מזרחי			בני ברק	ביאליק	17	052-8465924	03-6163512	
בעלים	משה מזרחי			בני ברק	הוז דב	22	052-8465924	03-6163512	
בעלים	רפאל מזרחי			בני ברק	הוז דב	22	052-8465924	03-6163512	
בעלים	פורטונה סמירה			בני ברק	הוז דב	11	052-8465924	03-6163512	
בעלים	שאול סמירה			בני ברק	ביאליק	16	052-8465924	03-6163514	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מתתיהו קרייזמן		קרייזמן אדריכלים	בני ברק	אבן גבירול		03-6163514		kraizman@neto.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.



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 6

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב, על תיקוניה.

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

- שינויים ותוספות להריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש, עפ"י סעיף 62א(א):
- שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף (4).
 - תוספת דירות גג, שינויי בינוי וביטול נסיגות, עפ"י סעיפים (5)(8).
 - תוספת יח"ד וניוד שטחים שניתן לאשר כהקלה, עפ"י סעיף (9).
 - תוספת קומה, יח"ד ושטחים, עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קווי בנין:

- (1) בחזית מערבית (רח' ביאליק) מ - 4.0 מ' (2.5 מ' אחרי בליטה) ל - 3.0 מ' (1.8 מ' אחרי בליטה).
- (2) בנייה מעבר לקו הנ"ל למעט סוכות ומרפסות שמש תהא סטייה ניכרת.

ב. יח"ד:

- (1) תוספת 4 יח"ד במסגרת הקלה (3 עפ"י שבס - 30%, ו-1 עפ"י תכנית בב/105/ה).
- (3) תוספת 3 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
- (4) תוספת 2 דירות גג בתכנית זו.

(5) סה"כ יותרו 17 יח"ד כולל דירות גג.

ג. שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:

- (1) ניוד שטחים בין הקומות (למעט שטחים שעפ"י תמ"א 38).
- (2) תוספת קומה אחת ושטחים עפ"י תמ"א 38.

ד. שינויי בינוי:

(1) שינויים בנסיגות בדירות הגג כמסומן בנספח הבינוי.

(2) בניית 2 דירות גג מעל 3 יח"ד בקומה שמתחתן.

(3) שטח עיקרי+ממ"ד של כל דירת גג לא יפחת מ - 70 מ"ר.

ה. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין ציפוי חזיתות, עיצוב הבנין ופיתוח המגרש.

ו. לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהא סטייה ניכרת.

ז. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לענין פינוי פסולת בנין.

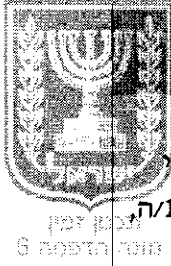
ח. הבנייה תהיה בהתאם להוראות התכניות התקפות, לרבות בב/מק/3054/א, ולמעט השינויים שעפ"י תכנית זו.



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.505



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עורך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת 9 יח"ד : 2 דירות גג עפ"י תכנית זו, 3 יח"ד עפ"י שבס, 1 עפ"י תכנית בב/105/ח, ו-3 עפ"י תמ"א 38.	17		+9	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
151.5% (עפ"י תכנית בב/3054/א), לא כולל ח. גג ותמ"א 38.	692			692	מ"ר	מגורים (מ"ר)
15%	69			69	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

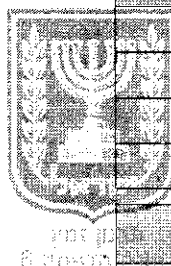
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	501
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

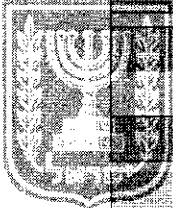


מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת (לא מבא"ת)	48	9.51
מגורים + חזית מסחרית (לא מבא"ת)	457	90.50
סה"כ	505	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.81	9.52
מגורים ג'	454.53	90.48
סה"כ	502.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית תקפות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית תקפות.
4.2.2	הוראות



תכנון ובינוי
הרשמי



תכנון ובינוי
הרשמי



תכנון ובינוי
הרשמי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות						שטחי בניה סה"כ	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ג' (מסחר)	מגורים	1	457	761 (1)	(2)	166.5 (3)	(2)	17	37	6 (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

הערה 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 (ח. גג, סוכות ושטחים משותפים לבנין) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) בנוסף יותרו שטחים עפ"י תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

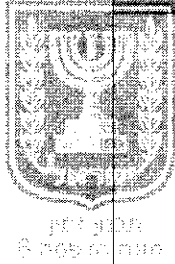
- (1) 166.5%.
- (2) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) 151.5% עפ"י תכנית בב/3054/א, ו-15% שטחי מסחר עפ"י התכנית הראשית.
- (4) 4 קומות עפ"י תכנית בב/3054/א, 1 קומה עפ"י תמ"א 38, ו-1 קומת גג.
- (5) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 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, בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- ד. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לגבי עמוד החשמל הקיים בפינה הדרום מערבית של המגרש, ותאום עם חברת חשמל עפ"י הצורך, ובתאום עם היחידה הסביבתית.



6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.3 סטייה ניכרת

1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).
2. בנייה מעבר לקוי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק.

6.5 הוראות בינוי

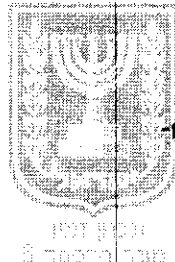
נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מסי יח"ד, מסי הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.

6.6 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.

6.7 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), יבצעו 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.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון ובינוי
מנהל תדפיס 6

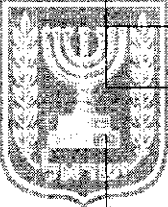
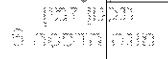

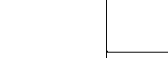
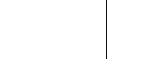
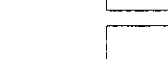
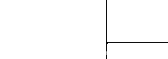




תכנון ובינוי
מנהל תדפיס 6



תכנון ובינוי
מנהל תדפיס 6

8. חתימות

 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: מנשה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
	מגיש התכנית	א.א.	
 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: אליהו מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: חנה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: מנשה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	א.א.	
 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: משה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: רפאל מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: פורטונה סמירה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: שאול סמירה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה תדפיס 6	שם: מתתיהו קרייזמן שם ומספר תאגיד: קרייזמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	עורך התכנית		

קרייזמן אדריכלים
 אבן גבירול 7 א בני ברק
 טל: 03-6163514

עיריית בני ברק

א.א. העיר
 א.א.

ל"ג 11.2.15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מנשה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליהו מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 2012
בעל עניין בקרקע	שם: חנה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: חנה
בעל עניין בקרקע	שם: מנשה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רפאל מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: רפאל
בעל עניין בקרקע	שם: פורטונה סמירה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: פורטונה
בעל עניין בקרקע	שם: שאול סמירה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: שאול
עורך התכנית	שם: מתתיהו קרייזמן שם ומספר תאגיד: קרייזמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: קרייזמן אדריכלים אנן גיורל ד א' ב' ב' ד 03-6163514