

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0224683

שינויים ותוספות בבנין חדש ברח' הגליל 1 - בב/מק/3326



עיריית בני ברק
מח' תכנון
26-08-2014
נתקבל

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חול'טת לאשר לתב"מ/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/ 3326
בשיעור מס' 204/18 מיום 26.14

אשר
2.9.14

אדר' רות מוזס
ס' תהנדס העיר
לתכנון ושייבניה
אגף ההנדסה ב"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חול'טת לאשר לתב"מ/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/ 3326
בשיעור מס' 204/133 מיום 29.12.14

אשר
3.2.15

אדר' רות מוזס
ס' תהנדס העיר
לתכנון ושייבניה
אגף ההנדסה ב"ר

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לתוספת יח"ד, שינויים בבינוי ובקווי הבנין, לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש, ע"י שימוש בסעיף 62א לחוק.



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות בבנין חדש ברח' הגליל 1 - בב/מק/3326



שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-0224683 מספר התכנית

0.746 דונם שטח התכנית

הגשה שלב מהדורות

תכנית מפורטת סוג התכנית סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית



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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	185275
	קואורדינאטה Y	666750

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	הגליל	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	409	

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

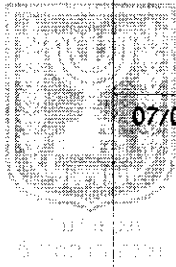
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/70	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/70 ממשיכות לחול.	173	1131	12/07/1951



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				פרל קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קרייזמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	06/08/2014	פרל קרייזמן		06/08/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/08/2014	פרל קרייזמן		06/08/2014		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
	אבנר צלח			בני ברק	לנדאו חיים	13	050-8677527		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	אבנר צלח			בני ברק	לנדאו חיים	13	050-8677527		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
הנדסאי	עורך ראשי	פרל קרייזמן	37304		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.



הגדרת מונח

מונח

תכנית בב/105/ב על תיקוניה

התכנית הראשית

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

שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ע"י:

1. שינויים בקווי הבנין, עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
3. תוספת וניוד שטחים ותוספת יח"ד בהקלה, עפ"י סעיף 62א(א)(9).
4. תוספת שטחים יח"ד וקומה, עפ"י תמ"א 38.
5. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

להקמת בניין חדש יותר שינויים ותוספות לתכנית הראשית, וכדלהלן:

- א. שינויים בקווי בניין:
 - (1) קו הבנין המזרחי (חזית לרח' הגליל) מ-4.0 מ' ל-3.0 מ'.
 - (2) קו הבנין הדרומי (חזית לרח' השר חיים לנדא) מ-4.0 מ' ל-3.0 מ'.
 - (3) קו הבנין המזרחי (צידו) מ-3.5 מ' ל-3.15 מ'.
 - (4) יותרו בליטות, לרבות סוכות ומרפסות שמש עפ"י תכניות תקפות, מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו, למעט בחזית הצידית שבה לא יותרו בליטות.
- ב. תוספת 2 יח"ד שניתן לאשר בדרך של הקלה ו-4 יח"ד בתכנית זו לכל החלקה, דהיינו סה"כ תוספת 6 יח"ד מעבר ל-9 יח"ד המותרות בחלקה, כך שסה"כ יותרו 12 יח"ד בקומות א-ב, ו-3 דירות גג.
- ג. שינויים בבינוי דירות הגג:
 - (1) שטח כל דירת גג לא יפחת מ-70 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) ויורכב משטחם של חדרי הגג בתוספת שטחים שנוידו מקומות הבניין.
 - (2) דירות הגג ייבנו עפ"י תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
 - (3) דירות הגג ייבנו ללא נסיגות מהחזית הצפונית והחזית המערבית, וכמסומן בנספח הבינוי.
- ד. תוספות ושינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:
 - (1) תוספת קומה אחת, יח"ד ושטחים, עפ"י תמ"א 38.
 - (2) ניוד שטחים בין הקומות, למעט ניוד שטחים מקומה מפולשת ו/או מקומת הגג שעפ"י תמ"א 38.
 - (3) תוספת 6% בגין שיפור תנאי דזור.
- ה. סה"כ יותרו 21 יח"ד (כולל דירות גג, יח"ד מתמ"א 38, יח"ד בהקלה ויח"ד עפ"י תכנית זו והתכניות התקפות).
 - ו. חלוקה או תוספת יח"ד מעבר לני"ל תהא סטייה ניכרת.

- ז. שטח ממוצע עיקרי של יח"ד לא יפחת מ - 55 מ"ר.
- ח. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכדו'.
- ט. תנאי למימוש יח"ד שעפ"י תכנית זו יהיה הריסת המבנים הקיימים באותו חלק של החלקה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- י. תוגש חו"ד בעניין יציבות הבניין בשני-השלישים הדרומיים בזמן ההריסה והבנייה של הבניין החדש בשליש הצפוני.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.746

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר: 6 יח"ד בקומות א-ב +3 דירות גג. במצב מוצע נוספות: 2 יח"ר = 30%, 6 יח"ד עפ"י תמ"א 38, ו- 4 יח"ד בתכנית זו.	21		+12	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
93.5%	698		+45	653	מ"ר	מגורים (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
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

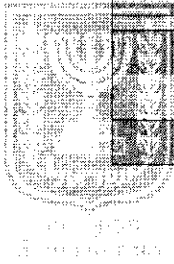
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב/1 (לא מבא"ת)	746	100
סה"כ	746	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	747.53	100
סה"כ	747.53	100

4. עודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת					
							שירות	עיקרי				
קדמי	מעל הקובעת 4 ✓	(2)	35	(3) 21 ✓	(2)	93.5 ✓	(2)	(1) 698	746	1	מגורים ב' I - יעוד מבוטל	מגורים ב'
(4)												
אחורי												
(4)												
צידי- ימני												
(4)												
צידי- שמאלי												
(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:

בנוסף יותרו שטחי שירות, חדרי גג ושטחים משותפים עפ"י תכניות תקפות ועפ"י כל דין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 93.5%.

(2) עפ"י תכנית מאושרת.

(3) כולל דירות גג, ודירות עפ"י תמ"א 38.

(4) 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. הגשת חו"ד בעניין יציבות הבניין הקיים במחצית הדרומית בזמן ההריסה של המחצית הצפונית והבנייה.
- ה. אישור מורשה נגישות כדין.

6.2 סטיה ניכרת

תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית בב/105/ב/התקן התקף בזמן הוצאת היתר בנייה ובתאום עם יועץ התנועה.

6.4 הוראות בינוי

מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות ונסיגות בדירת הגג ומנחה בשאר הנושאים.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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), יבצען היום 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 היום ועל חשבוננו 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

6.7	עתיקות
	שהינו אתר עתיקות מוכרז.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מיידי
--	-------



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אבנר צלח שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			אלרז קזח
בעל עניין בקרקע	שם: אבנר צלח שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			אלרז קזח
עורך התכנית	שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: קרייזמן אדריכלים חתימה: אבנר גביזול א-בן ברוק טל: 03-6163514

