

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0197491

תוספת יח"ד ושינויי בינוי ברח' שלוש השעות 13 - בב/מק/3317



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

אישורים



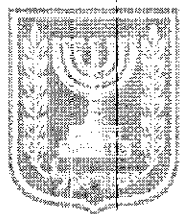
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר לתכנית / לתו"מ תוקף
 לתכנית מס' בב/מק/ 3317
 במשטח מס' 2015/41 ביום 23/3/15
 מנהל מועצה מקומית בני ברק
 יו"ר הועדה
 2.7/15

אדר' רות מוזס
 ס' מנדס העיר
 לתכנון ורישוי בניה
 אגף ההנדסה ב"ב

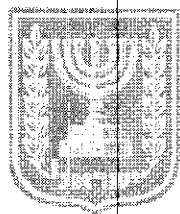


דברי הסבר לתכנית

שיפור אפשרויות התכנון להקמת בניין חדש ע"י שינויי בינוי וקווי בניין ותוספת יח"ד והקלות.



תלונן זמין
מונה תדפיס 6



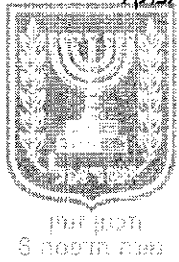
תלונן זמין
מונה תדפיס 6



תלונן זמין
מונה תדפיס 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת יח"ד ושינויי בינוי ברח' שלוש השעות 13 - בב/מק/
3317

501-0197491

0.96 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

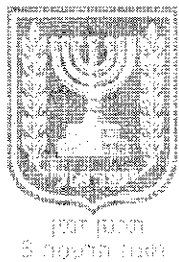
ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

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

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

184500 קואורדינאטה X

667160 קואורדינאטה Y

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	שלוש השעות	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק		79

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

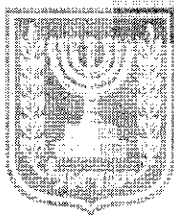
לא רלוונטי



המנדט הכלכלי והתכנון
מנהל התכנון



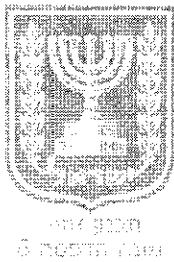
המנדט הכלכלי והתכנון
מנהל התכנון



המנדט הכלכלי והתכנון
מנהל התכנון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/3. הוראות תכנית תמא/ 38/3 תחולנה על תכנית זו, ובתאום עם עיריית בני ברק עפ"י מדיניותה.	כפיפות	תמא/ 38/3 ✓
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ב ✓
13/11/2005	309	5455		שינוי	בב/ מק/ 105/פ ✓



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			מתתיהו קרייזמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	30/04/2015	מתתיהו קרייזמן		05/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		30/04/2015	מתתיהו קרייזמן		30/04/2015	גליון: 1	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



גליון יצוין
מועד תא מסמך: 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורלי עלוש			בני ברק	שלוש השעות	13	03-6163514	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	אורלי עלוש			בני ברק	שלוש השעות	13	03-6163514	03-6163512	

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.



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 והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

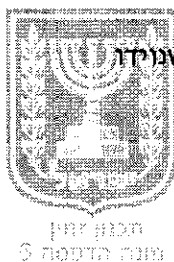
שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8)(9).
2. שינויי בינוי בדירות הגג לגבי נסיגות מקו מתווה הבנין, מספר דירות הגג, שטחן ושטח הדירות שמתחתן, עפ"י סעיף (5)(8).
3. תוספת שטח שניתן להוסיף בהקלה, עפ"י סעיף (9).
4. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף (4)(9).
5. ניווד שטחים עפ"י סעיף (9).
6. תוספת קומה, שטחים ויח"ד, עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

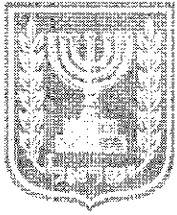
להקמת בניין חדש יותרו שינויים ותוספות לתכנית הראשית, וכדלהלן:

- א. יח"ד
 - (1) תותר תוספת 9 יח"ד לחלקה (3 בהקלה - 30%, 3 בתכנית זו, ו-3 עפ"י תמ"א 38) מעבר ל-12 יח"ד המותרות.
 - (2) סה"כ יותרו בקומות א-ד 21 יח"ד (כולל יח"ד מתכנית זו, יח"ד בהקלה ויח"ד מתמ"א 38).
 - (3) חלוקה או תוספת יח"ד מעבר לני"ל תהא סטייה ניכרת.
- ב. תוספת דירת גג ללא תוספת שטח עיקרי וכדלהלן:
 - (1) בניית 2 דירות גג מעל 3 יח"ד בקומה ד'.
 - (2) שטח דירת הגג לא יפחת מ-70 מ"ר (עיקרי +ממ"ד) ויורכב משטחים של חדרי הגג בתוספת שטחים שנו"ד מקומות הבניין.
 - (3) דירת הגג תיבנה עפ"י תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
 - (4) דירת הגג תיבנה ללא נסיגות מהחזיתות הצידיות וכמסומן בבינוי.
- ג. תוספות ושינויים במסגרת הקלה:
 - (1) 10% הקלה בקייב צידי דרומי, כלומר: 3.15 מ' במקום 3.50 מ'.
 - (2) קומה ד', יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
 - (3) תוספת אחוזים: 6% בגין שיפור תנאי דור.
 - (4) ניווד שטחים בין הקומות.
- ד. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח



המגרש וכדו'.

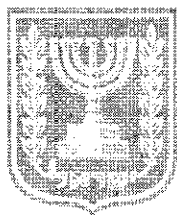
ה. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
ו. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.



תכנון זמין
מונה תדפיס 6



תכנון זמין
מונה תדפיס 6



תכנון זמין
מונה תדפיס 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.96



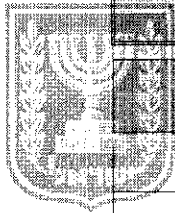
תכנון זמין
מס' 3

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	+11	25		מצב מאושר: 12 יח"ד בקומות 2+ דירות גג. מוצעות: 3 יח"ד בהקלה, 3 בתביע, 3 יח"ד בגין תמ"א 38, ו-2 ד. גג לכל החלקה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,080	+58	1,138		118.5%, לא כולל שטחי תמ"א .38

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



תכנון זמין
מס' 5

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

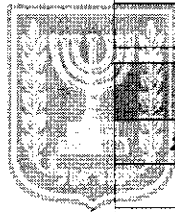
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	960	100
סה"כ	960	100

מצב מוצע

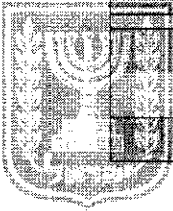
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	962.67	100
סה"כ	962.67	100



תכנון זמין
מס' 6

4. יעודי קרקע ושימושים

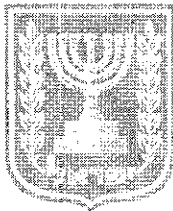
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תל אביב
מנהל תדפיס 6



תל אביב
מנהל תדפיס 6



תל אביב
מנהל תדפיס 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	5	(2)	(2)	(2)	(2)	1138 (1)	960	1	מגורים בי

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 לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 118.5%, לא כולל שטחי תמ"א 38..

(2) עפ"י תכניות תקפות.

(3) 12 עפ"י זכויות, 3 בהקלה, 3 בתביע, 3 עפ"י תמ"א 38, 2 ד. גג מותרות, 2 ד. גג מוצעות.

(4) כמסומן בתשריט.

הוראות נוספות	
6.1	<p>תאום למתן חיתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ג. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p>
6.2	<p>הניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.</p>
6.3	<p>שטח ניקוז</p> <p>1. תוספת או חלוקה של יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).</p> <p>2. בנייה מעבר לקוי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות.</p>
6.4	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>
6.5	<p>ניחול מי נגר</p> <p>א. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגנות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן חיתרי בניה.</p> <p>ה. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p> <p>ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל חיתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן חיתרי בניה.</p>
6.6	<p>שתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.</p> <p>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.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

6.6	עתיקות
	<p>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.</p> <p>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.</p>



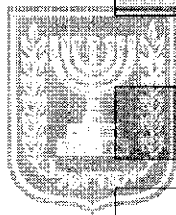
תכנית זמנית
מס' 5

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ג. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



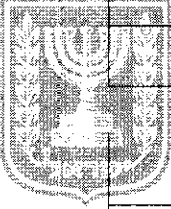

תכנית זמנית
מס' 5

מיידי



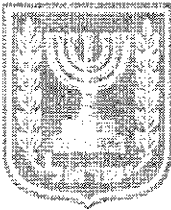
תכנית זמנית
מס' 5

8. חתימות

 תכנית זמין מונה תדפיסה 6	שם: אורלי עלוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>[Signature]</i>	מגיש התכנית
	שם: אורלי עלוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>[Signature]</i>	בעל עניין בקרקע
 תכנית זמין מונה תדפיסה 6	שם: מתתיהו קרייזמן שם ומספר תאגיד: קרייזמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	שם: מתתיהו קרייזמן שם ומספר תאגיד: קרייזמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית



תכנית זמין
מונה תדפיסה 6



תכנית זמין
מונה תדפיסה 6



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מחזור: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	עדכון: 30.3.15
תחום משני: חתימות ותצהירים	

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה קרייזמן פרל (שם עורך התכנית), מספר זהות 037307063,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' **501-0197491** (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' [] וגרסת תשריט מס' [].
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 02.09.15, התואמת לגרסת הוראות מס' [] וגרסת תשריט מס' [], שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס' סדר	תיאור השינוי	מס' סדר	תיאור השינוי
1	הוראות	6.5 (א)	במגרש יוותרו 15% שטחים חדירי מים (ולא 45% כפי שנכתב בגרסה 6).
2			
3			
4			
5			
6			
7			

- 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.

קרייזמן אדריכלים
ד"ר המלך 8 בני ברק
טל: 03-6163514
חתימה

6.9.15
תאריך

שם המצהיר

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (ע"י תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטורת את המנוש מהסתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.

יש לחזין את סריקת הסופס החתום כצורפה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מצק' ובקצה

<input type="checkbox"/>	תיק מסמכי תב"ע
<input type="checkbox"/>	למעשה
<input checked="" type="checkbox"/>	קומפלוט
<input checked="" type="checkbox"/>	מבא"ת
<input type="checkbox"/>	נשלח ל צמול
<input type="checkbox"/>	תאריך 6.9.15



מחזור: 02	שם הנוהל: נוהל מב"ת	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה קרייזמן פרל (שם עורך התכנית), מספר זהות 037307063, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' **501-0197491** (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' **6** וגרסת תשריט מס' **5**.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 02.09.15, התואמת לגרסת הוראות מס' **7** וגרסת תשריט מס' **6**, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות	6.5 (א)	במגרש יוותרו 15% שטחים חדירי מים (ולא 45% כפי שנקבע בגרסה 6).
2			
3			
4			
5			
6			
7			

- 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.

קרייזמן אדריכלים
 דוד הלפר סגני ברק
 טל: 03-616355

02.09.15
 תאריך

קרייזמן פרל
 שם המצהיר

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (ע"י תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המניש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
 יש להזין את סריקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.