

חוק התכנון ותבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0211524

תוספת יח"ד ברח' השניים 10-בב/מק/3324

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

אישורים

מס' תכנית: 3324
 תאריך: 23.3.15
 מס' תכנית: 5015/41
 תאריך: 14.12.15

אשרת
 מנהל תחום תכנון
 מועדון תכנון
 תאריך: 14.12.15

דברי הסבר לתכנית

תביעה מקומית לתוספת יח"ד אחת בקומה א' של בניין בבנייה בן 5 קומות ודירת גג, ע"י חלוקת יח"ד אחת בקומה א' ל-2 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד ברח' השניים-10/בב/מק/3324
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	501-0211524
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 184675

קואורדינאטה Y 666780

1.5.2 תיאור מקום התכנית עוסקת במגרש בשטח של 287 מ"ר הממוקם ברחוב השניים 10 בבני ברק.

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	השניים	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	61	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ ב. הוראות תכנית בב/105/ ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/105/ב ✓
01/05/2013	4495	6585	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/ 3054/א. הוראות תכנית בב/מק/3054/א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/מק/3054/א ✓
05/10/1979		2568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/158/ א. הוראות תכנית בב/158/ א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/158/א ✓
28/11/1968		1488	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/28. הוראות תכנית בב/28 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/28 ✓

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				ערמון רם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ערמון רם			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1:100		30/08/2015	ערמון רם		30/08/2015	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד והסוכה של יח"ד הנוספת ומנחה בשאר הנושאים.	לא
תשריט התכנית	מחייב	1:250		30/08/2015	ערמון רם		27/10/2015		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמעון מאיר ישועה עלוש			בני ברק	השניים	10	053-3408621	03-6773102	
	פרטי	ניסן בן ציון קייקוב			בני ברק	הרב עוזיאל	11	054-6215040	03-6773102	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפאל באבאייב			בני ברק	עמק יזרעאל	31	050-9905111	03-3777954	
פרטי	שמעון מאיר ישועה עלוש			בני ברק	עמק יזרעאל	31	053-3408621	02-5326319	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמעון מאיר ישועה עלוש			בני ברק	השניים	10	053-3408621	03-6773102	
בעלים	ניסן בן ציון קייקוב			בני ברק	הרב עוזיאל	11	054-6215040	03-6773102	
בעלים	יחזקאל שרגא רוזנר			בני ברק	השניים	10	03-6773102	03-6773102	
זייר	רפאל באבאייב			בני ברק	השניים	10	03-6773102	03-6773102	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערמון רם	16611		רחובות	מוסקוביץ	20	03-6773102	03-6773102	6773102@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	שאול חורש	260		רמת גן	לוי	1	03-6731334	03-6731334	

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 אחת בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א)(8).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת יח"ד אחת ע"י חלוקה של יח"ד בהיתר בקומה א', ללא תוספת שטח עיקרי, מעבר ל-5 יח"ד ודירת גג אחת.

2.2.2 לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.

2.2.3 תותר מרפסת סוכה ליח"ד הנוספת שבקומה א' בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.4 הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.287	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות	מתארי		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	308.35	308.35
			7
			כולל דירת גג

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	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	27.09	9.44
מגורים ג'	259.91	90.56
סה"כ	287	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	27.09	9.52
מגורים ג'	257.32	90.47
סה"כ	284.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי עפ"י תכניות תקפות ותכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	18.44	(2) 7	(1)	308.35	287	מגורים ג'	מגורים ג'

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) עפ"י תכניות תקפות..
- (2) כולל דירת גג..
- (3) עפ"י תכניות תקפות..
- (4) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	נספח בינוי : נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד והסוכה של יח"ד הנוספת ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מה"ע בהיתר הבנייה. 2. תכנית פיתוח בתאום עם מה"ע. 3. אישור פקיד היערות במקרה של עקירת עצים. 4. אישור נגישות כדין.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.4	סטיה ניכרת
	מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
6.5	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בהיתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית המתאר בב/105/ב.
6.6	עתיקות
	<p>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>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

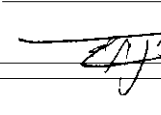
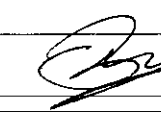
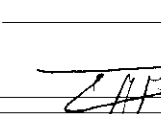
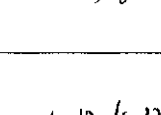
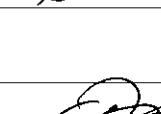
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע 3 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שמעון מאיר ישועה עלוש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: יונה צי וינדר חתימה: עורך-דין מ.ד. 23438
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: ניסן בן ציון קייקוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
	חתימה:		
יזם	שם: רפאל באבאייב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
	חתימה:		
יזם	שם: שמעון מאיר ישועה עלוש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: יונה צי וינדר חתימה: עורך-דין מ.ד. 23438
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שמעון מאיר ישועה עלוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: יונה צי וינדר חתימה: עורך-דין מ.ד. 23438
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: ניסן בן ציון קייקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:  חתימה:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: יחזקאל שרגא רוזנר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:  חתימה:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: רפאל באבאייב שם ומספר תאגיד:	סוג: דייר	תאריך:  חתימה:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: ערמון רם שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	חתימה:		