

509114

זרוע אופסל
30.12.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0147041

25.5.15

מקומות מס' 2

שינויים ברח' אור החיים 21 בב/מק/3292

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

אישורים

עיריית בני ברק
מח' תכנון
28-12-2014
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/ 3292
בישיבה מס' 2015/41 ביום 23.3.15
ממונה מחוז תל אביב
יו"ר הועדה

26.4.15
אדר' רות חזום
מנהלת עיריית בני ברק
אגף התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/ 3292
בישיבה מס' 2014/25 ביום 1.9.14
ממונה מחוז תל אביב
יו"ר הועדה

28.12.14
אדר' רות חזום
מנהלת עיריית בני ברק
אגף התכנון והבניה

דברי הסבר לתכנית

" שינויי בינוי בבניין קיים בן 4 קומות וגג ע"ע, ללא תוספת יח"ד, לצורך התרת דירת גג קיימת".

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים ברח' אור החיים 21 בב/מק/3292
		מספר התכנית	501-0147041
1.2	שטח התכנית		0.32 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 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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

184550 קואורדינאטה X

665700 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	אור החיים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק		28

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	שינוי	בב/105/ב ✓
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	שינוי	בב/105/ד/2 ✓
17/08/1975		2134	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/185 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/185 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מרגלית שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			מרגלית שטרן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		03/11/2014		מרגלית שטרן	02/11/2014		1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		03/11/2014		מרגלית שטרן	02/11/2014		1:250	מחייב	מצב מאושר

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
	דב ברוך ברקוביץ			בני ברק	אור החיים	21	03-6168463	03-6168463	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דב ברוך ברקוביץ			בני ברק	אור החיים	21	03-6168463	03-6168463	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דב ברוך ברקוביץ			בני ברק	אור החיים	21	03-6168463	03-6168463	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	ה/41861		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858		5741858@gmail.com
	מודד	א. דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473	03-6183473	

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**

א. שינויי בינוי לניוד יחיד בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(5).

ב. השלמת קומה ד' לקומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית עפ"י סעיפים 62א(א)(5)(9).

ג. תוספת הקלות כמותיות, ניוד שטחים וביטול נסיגות עפ"י סעיף 62א(א)(9).

ד. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקומות ב' ג' ד' וגג, במקום 2 דירות בק"ב ו 2 דירות בק"ג ודירה 1 בק"ד תהיה דירה אחת בק"ב ודירה אחת בק"ג ו 2 דירות בק"ד ודירה 1 בקומת גג חלקית, סה"כ 6 דירות, מניין הדירות כפי היתר הבניה המקורי של הבניין. ללא תוספת יחיד.

2. השלמת קומה ד' לקומה מלאה.

3. תוספת קומת גג חלקית, הדירה בקומת הגג החלקית תבנה משטחי עליות הגג $(35 \times 2 = 70)$ + אחוזי הבנייה שלא נוצלו במגרש והועברו לקומת הגג.

4. לא תותר כל בניה, למעט מתקנים טכניים, מעל קומת הגג החלקית.

5. תוספת אחוזי בניה שניתן לקבל כהקלה 5% בגין מעלית 6% בגין שיפור תנאי דיור ו 2.5% בגין קומה נוספת

6. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.

7. ביטול נסיגות בקומת הגג בצדדים מזרח, מערב, וצפון.

8. הקלה בקו בניין צפוני ב 4.2 מ' לצורך בניית ממ"ד דהיינו קו הבניין יהיה 0.8 מ' במקום 5.0 מ' (4.0 אחרי בליטה).

9. קווי הבניין הצידיים יהיו 3.0 מ' למעט במקום המעלית שיותר עד 1.5 מגבול מגרש.

10. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע.

11. לא תותר תוספת או חלוקת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.

12. אם יהרס הבניין יחזרו קווי הבניין לקדמותם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.32	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	441	484.8
		+43.8	

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 ג'	1

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	320	100
סה"כ	320	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	322	100
סה"כ	322	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
(4)	(4)	(4)	(4)	4 (3)	(1)	(1)	(1)	151.5 (2)	עיקרי	שרות	גודל מגרש כולל	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'
									484.6	(1)	320				

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) שטחים עיקריים בלבד.
- (3) 4 קומות + קומת גג חלקית ע"ע.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	אדריכלות
הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע	
6.2	אדריכלות
מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יחידות הדיור, וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.	
6.3	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978. 2. במידה ויידרש ע"י 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 המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תש"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 רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות משמעותן פגיעה משמעותית 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.</p>	
6.4	ניקוז
<p>הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/38/ב): 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חדירת מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתיה לשטח התכנית.</p>	
6.5	סטיה ניכרת
<p>1. בניית חדרי גג או דירות גג מעל לקומת הגג החלקית תיחשב סטייה ניכרת. 2. תוספת או חלוקת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
שיפוץ הבניין הקיים עפ"י הצורך בתאום עם מה"ע.	
6.7	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.

8. חתימות

<p>תאריך: 13.11.14 חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: דב ברוך ברקוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 13.11.14 חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: דב ברוך ברקוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 13.11.14 חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: דב ברוך ברקוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 13.11.14 חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: מרגלית שטרן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

מספר תעודת זכויות: 3292
תאריך: 1/1/2004
מספר חשבון: 01-047041

שם	מספר זכויות	מספר חשבון	תאריך תחילת
3292	01-047041	01-047041	1/1/2004

תאריך: 1/1/2004

תוכן תעודת הזכויות

מספר זכויות	מספר חשבון	מספר תעודת זכויות	תאריך תחילת	תאריך סיום	סוג זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות
01-047041	01-047041	3292	1/1/2004		זכויות

057318547 50252042

5702114 53413114
5706406 50713650

6195849 066406364
6196462 0 01404235

022298364

02-5775000
3292
תאריך: 1/1/2004

מספר חשבון: 01-047041