

5009/24

חזון גורעל

תכנית מס' 501-0234252 - שם התכנית: שינויים ותוספות ברח' יצחק שדה - 5-בב/מק/3329 8.2.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0234252

שינויים ותוספות ברח' יצחק שדה - 5-בב/מק/3329.

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר/להפקדה/להת תוקף
3329
21.7.14 20/4/23

25.7.15

אדריכל מוזס
ס' מהדוק העיר
לחכנון ורישוי בניה
אגף ההנדסה בב

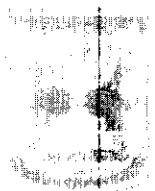
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר/להפקדה/להת תוקף
3329
8.6.15 20/5/14

29.6.15

אדריכל מוזס
ס' מהדוק העיר
לחכנון ורישוי בניה
אגף ההנדסה בב

דברי הסבר לתכנית

שינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בניין חדש, במחצית צפונית של החלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' יצחק שדה -5בב/מק/3329.

מספר התכנית 501-0234252

1.2 שטח התכנית 0.66 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

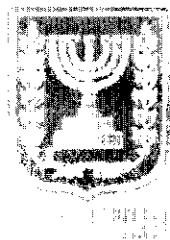
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

קואורדינטה X 184138

קואורדינטה Y 664876

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 שבחן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	שדה יצחק	בני ברק
		שיכון ההסתדרות	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

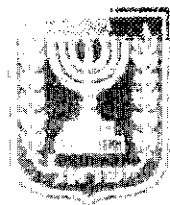
לא רלוונטי

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

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/מק/3010	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3010 ממשיכות לחול.	5537	3523	07/06/2006
בב/56	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/56 ממשיכות לחול.	145	727	08/03/1951

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מונוס ויסנברגר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מונוס ויסנברגר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200		04/11/2014	מונוס ויסנברגר		04/11/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		09/11/2014	מונוס ויסנברגר		09/11/2014		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
שרה לבקוביץ יצחק פוברסקי				בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	
				בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שרה לבקוביץ יצחק פוברסקי			בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	
			בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
חוכר	עובדיה אולין			בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	
חוכר	שרה לבקוביץ			בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	
חוכר	גילה מאור			בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	
חוכר	יצחק פוברסקי			בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	
חוכר	יצחק פוברסקי			בני ברק	שדה יצחק	5	054-3972948	054-3972948	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	28	03-6190265		monus4@hotmail.com



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

שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לכיוון מערב (שצ"פ) 1.5 מ' במקום 5.0 מ' (3.5 מ' קו בליטה).

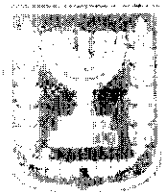
2. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.

3. לא תותר כל בליטה לרבות סוכות ומרפסות שמש מעבר לקו הבניין הנ"ל וזו תהיה סטייה ניכרת.

4. המבנה הקיים ייהרס כתנאי להיתר בנייה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.

5. הבינוי יהיה בהתאם להוראות תכנית בב/מק/3010 ובתאום עם מה"ע לרבות לעניין הנסיגות.

6. לא ייתרו הקלות מעבר להקלות המאושרות טרם הפקדת תכנית זו.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.66

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה
מגורים ב'	101	מגורים ב'
קו בנין עילי	101	מגורים ב'

תאי שטח כפופים

יעוד

סימון בתשריט

101

מגורים ב'

להריסה

101

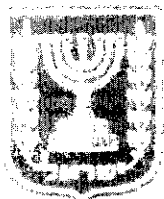
מגורים ב'

קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד	מצב מאושר
660	100	מגורים ב'	
660	100	סה"כ	

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מצב מוצע
662.48	100	מגורים ב'	
662.48	100	סה"כ	



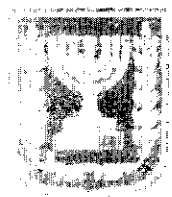
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים עפ"י תכניות תקפות.

4.1.2 הוראות



5. טבלת זכויות ותוראות בניה - מצב מוצע

יעור	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	קדמי אחורי ציד-י-ציד-י-שמאלי
מגורים בי	מגורים	101	660	508.88	(1)	(1)	(1)	(1)	(3) (3) (3) (3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על תוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת תוראה מפורטת על תוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות בדמח טבלה:

1. זכויות הבנייה עפ"י תכניות תקפות והקלות שאושרו טרם הפקדת תכנית זו.

2. מס' יח"ד כולל 2 יח"ד מכח תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות ותוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות תקפות.

(2) כולל הקלות שאושרו, ללא דירות גג ודירת נכה.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1. בינוי ו/או פיתוח



נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. 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.
- ג. 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.
- ד. 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.



ה. 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.

6.3. חניה

- א. חניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.

6.4. ניקוח

- א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת קרקע.
- ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.5. שמירה על עצים בוגרים



- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"?

קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

- ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6. סטיה ניכרת

כליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבניין המערבי שעפ"י תכנית זו.

תנאים למתן היתרי בניה

6.7

- א. הריסת הבניין הקיים המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי לרבות לגבי ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים בתאום עם מה"ע.
- ג. הגשת תכנית לפיתוח מגרש.
- ד. תאום עם איכ"ס לגבי עמוד החשמל שבחזית רח' יצחק שדה.

היטל השבחה

6.8

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

ביצוע התכנית

7.

שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תכנית: 5 שנים.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שרה לבקוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
מגיש התכנית	שם: יצחק פוברסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
יזם	שם: שרה לבקוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
יזם	שם: יצחק פוברסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 52002034	סוג: בעלים תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עובדיה אולין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרה לבקוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גילה מאור שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק פוברסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק פוברסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך:	חתימה:
עורך התכנית	שם: מונס ויסנברגר שם ומספר תאגיד: מונס ויסנברגר	סוג: עורך ראשי תאריך:	חתימה: מונס ויסנברגר מס' 34517