

5225

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0153908

שינויים ותוספות ברח' ברטנורה 1-בב/מק/3305

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
בני-ברק  
ישיבת יעקב מושנה מיום  
31-08-2015  
מס' 2015/53  
אשר לתקון / נדחה  
לאשר בתנאים

אישורים

התקין / קרפטי  
הורה / אהרון

3305  
11.9.13  
2013/145

7.6.15  
אשר לתוספת  
לתיקון תוכנית  
מס' 2013/145  
במסגרת תכנית  
מס' 501-0153908

החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
החלטות לשינוי / תוספת  
מס' 3305  
מס' 2015/53  
מס' 2015/53

מס' 2015/53  
מס' 2015/53

עיריית בני ברק  
מח' תכנון  
10-08-2015  
נתקבל

## דברי הסבר לתכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' ברטנורה 1.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים ותוספות ברח' ברטנורה-1/בב/מק/3305
1.1	מספר התכנית	501-0153908
1.2	שטח התכנית	0.445 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, 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
	קואורדינאטה X	184608
	קואורדינאטה Y	665573

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	ברטנורה	1	א

שכונה שיכון ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	122	

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		שינוי	בב/105/ב
13/11/2005	309	5455		שינוי	בב/מק/105/פ ✓
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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מונוס ויסנברגר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מונוס ויסנברגר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	1	07/06/2015	מונוס ויסנברגר		07/06/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		07/06/2015	מונוס ויסנברגר		07/06/2015	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

**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	ישראל יעקובסון		ימינסון נדל"ן	בני ברק	סוקולוב	32	03-5706335	03-6160039	yaminson270@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל יעקובסון		ימינסון נדל"ן	בני ברק	סוקולוב	32	03-5706335	03-6160039	yaminson270@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודית גפני			בני ברק	ברטנורה	1	03-5706335	03-6160039	yaminson270@gmail.com
בעלים	רחל וילנסקי			בני ברק	ברטנורה	1	03-5706335	03-6160039	yaminson270@gmail.com
בעלים	משה חיים קרלשטיין			בני ברק	ברטנורה	1	03-5706335	03-6160039	yaminson270@gmail.com

**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	39512		בני ברק	תברון	26	03-6190265	077-3212359	monus4@hot mail.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

- א. תוספת דירת גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ב. ביטול נסיגות בקומת הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ג. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- ד. ניווד זכויות ממגורים למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(12).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תותר הקמת בניין חדש בשינויים הבאים:
  1. תוספת דירת גג בקומה ו' חלקית, מעל 2 יח"ד בקומה ה' (קומת תמ"א 38).
  2. ביטול חלק מהנסיגות בדירת הגג כמסומן בנספח הבינוי.
  3. שינויים בקווי בניין לכיוון מזרח (רח' חזון איש) 3 מ' במקום 5 מ', ולכיוון צפון (רח' ברטנורה) 2 מ' במקום 3 מ'.
  4. ניווד עד 15% זכויות מקומות המגורים לקומת הקרקע ליצירת שטח מסחרי.
- ב. מעבר לקווי הבניין לצד מזרח וצפון יותרו בליטות עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב.
- ג. דירת הגג תיבנה עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- ד. הסוכות יהיו עפ"י התכניות התקפות, לרבות בב/מק/105/ס/1 ובב/105/ס/2 וכמסומן בנספח הבינוי של תכנית זו.
- ה. התכנון הסופי של הסוכות יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
- ו. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים ופיתוח המגרש.
- ז. הבניין הקיים המסומן להריסה ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- ח. לא תותר חלוקת דירת הגג וזו תהיה סטייה ניכרת.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.445	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות	מתארי		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	9
מגורים (מ"ר)	מ"ר	434.7	434.7

לא כולל יח"ד שעפ"י תמ"א 38.  
לא כולל הקלות מאושרות ושטחים עפ"י 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

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102
מגורים ג'	101

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
חזית מסחרית	דרך מאושרת	102
חזית מסחרית	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	445	100
סה"כ	445	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131.04	29.20
מגורים ג'	317.73	70.80
סה"כ	448.77	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
<b>4.2 דרך מאושרת</b>	
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.2.2	הוראות

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	מספר יחיד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
							צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים ומסחר	101	445	גודל מגרש כללי	11 (2)	5 (3)	צידו- ימני (4)	צידו- שמאלי (4)	אחורי (4)	קדמי (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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח עיקרי בלבד, לא כולל שטחי תמ"א 38..
- (2) כולל יחיד שעפ"י תמ"א 38..
- (3) 5 קומות וקומת גג חלקית מעל ק"ק..
- (4) כמסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ו-1978.</p> <p>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.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ו-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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 שהינן אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.2</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי בינוי דירות הגג (למעט שינויי תכנון לא מהותיים) ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר בב/105/ב, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>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 הקרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התחום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	חלוקת דירת הגג תהווה סטייה ניכרת.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין ולפיתוח המגרש בתאים עם מח"ע.</p> <p>ב. הריסת המבנה הקיים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ג. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות.</p> <p>ד. תאום השטח המסחרי עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין מניעת מטרדים ליח"ד.</p>

<b>6.7 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

מועד משוער לביצוע 5 שנים.
---------------------------

**8. חתימות**

<b>שם:</b> ישראל יעקובסון <b>שם ומספר תאגיד:</b> ימינסון נדל"ן 514529536	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 10.6.2015 <b>חתימה:</b> ב.ה. ימינסון נדל"ן יזמות והשקעות בע"מ	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם:</b> ישראל יעקובסון <b>שם ומספר תאגיד:</b> ימינסון נדל"ן 514529536	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 10.6.2015 <b>חתימה:</b> ב.ה. ימינסון נדל"ן חתימה חסומה והשקעות בע"מ	<b>יזם</b>
<b>שם:</b> יהודית גפני <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 10.6.2015 <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> רחל וילנסקי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 10.6.2015 <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> משה חיים קרלשטיין <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 10.6.2015 <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מונוס ויסנברגר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>עורך התכנית</b>