

5008284

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אורי הועדה
29.10.15

הוראות התכנית

18.16

תכנית מס' 501-0331421

מוקדמת מס' 1

תוספת 3 דירות גג ברחוב דוזה פדרמן בני ברק

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר להפקדה/לתת תוקף
 לתכנית מס' בב/תק/ 501-0331421
 בשינוי מס' 2016/56 ביום 26.10.15

ממונה מחוז: תל אביב
 יו"ר הועדה: אורי

29.10.15

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
 לתכנית מס' 501-0331421
 בשינוי מס' 2016/74 ביום 11.4.16

ממונה מחוז: אורי הועדה המחוזית
 יו"ר הועדה: אורי

18.7.16

אורי הועדה המחוזית
מקדם העניין לתכנון וישלח בניה אנף ההנדסה גב

דברי הסבר לתכנית

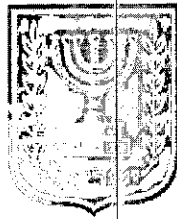
הסבר: תוספת 3 דירות גג ותוספת שטחים עיקריים עפ"י תיקון 101.



מדינת ישראל
1948



1956



1956

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת 3 דירות גג ברחוב דו"ה פדרמן בני ברק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

501-0331421 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 2.833 דונם

1.3 מהדורות הגשה שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

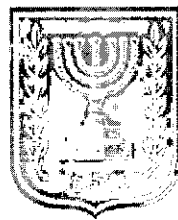


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



מספר 3

1.5 מקום התכנית



תכנית מס' 501-0331421

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184666 קואורדינאטה X

667397 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	פדרמן דוזה	5	
בני ברק	פדרמן דוזה	3	
בני ברק	פדרמן דוזה	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנית מס' 501-0331421

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6790	לא מוסדר	חלק	23, 26	25

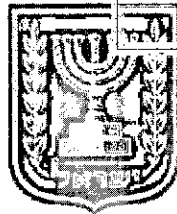
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
103 - 102	בב/מק/3204



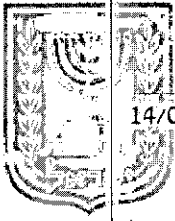
תכנית מס' 501-0331421

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/ מק/ 3204	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3204 ממשיכות לחול.	6878	8145	14/09/2014



מ.ת.ת. 3



מ.ת.ת. 3

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				גיל כספי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			גיל כספי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1:200		18/10/2015	גיל כספי		28/10/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		13/06/2015	גיל כספי		28/10/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה 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

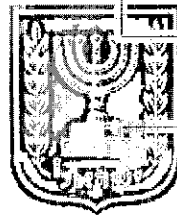


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נציג החברה	פרטי	לירן דמתי		תלקון הנדסה בע"מ	עפולה	העמל	2	04-6094416	04-6094416	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לירן דמתי		תלקון הנדסה בע"מ	עפולה	העמל	2	04-6094416	04-6094416	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לירן דמתי		תלקון הנדסה בע"מ	עפולה	העמל	2	04-6094416	04-6094416	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	גיל כספי	103077	כספי אדריכלים	בני ברק	(1)		03-6733752	03-6723555	gil@caspi-arch.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		טייבה	(2)		09-7995820	09-7995820	

(1) כתובת: זיבוטינסקי 168 בני ברק.

(2) כתובת: ת.ד. 1768 טייבה במשולש.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' תדפסר 3

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 דירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8)
- ב. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5)
- ג. תוספת שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(16)

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מס' תדפסר 3

- א. תותר תוספת 3 דירות גג מעבר ל-6 דירות הגג המותרות (דירת גג אחת בתא שטח 102 ו-2 דירות גג בתא שטח 103)
- ב. יותרו שינויי בינוי בדירות הגג:
 - 1. ביטול חלקי של הנסיגות מקו מתווה הבניין כמפורט בנספח הבינוי.
 - 2. שטחן העיקרי של דירות הגג לא יפחת מ-69 מ"ר.
- ג. תותר תוספת שטח עיקרי עפ"י תיקון 101, בקיוזו ההקלות שאושרו בתכנית בב/מק/3204 ("התכנית התקפה")
- ד. זכויות הבנייה במגרשי המגורים יחושב משטח החלקות המקוריות, כפי שאושר בתכנית התקפה.
- ה. כל ההוראות של התכנית התקפה שלא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.



תכנון זמין
מס' תדפסר 3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.833

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל דירות גג ולא כולל דירות נכה	81		+3	78	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,170.4		+131.4	5,039	מ"ר	מגורים (מ"ר)

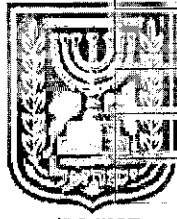
תכנון זמין
י. יודיסטה 3

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 ב'	103,102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	103,102
מבנה להריסה	מגורים ב'	103

תכנון זמין
מ. יודיסטה 3

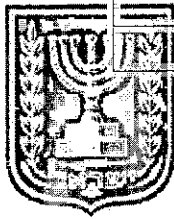
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים (חלקות מקור)	2,832.56	100
סה"כ	2,832.56	100

מצב מוצע

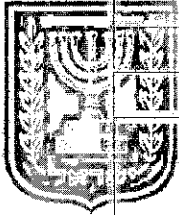
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,832.56	100
סה"כ	2,832.56	100



תכנון זמין
י. יודיסטה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכניות תקפות



רמת גן
מזרח

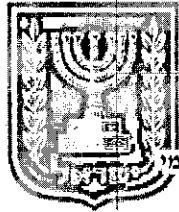


תל אביב
מזרח



תל אביב
מזרח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



ת.ד. 7110
תל אביב

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מי"ר)			גודל מגרש (מי"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	שרות	עיקרי		
(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	6 (5)	(4)	81 (3)	(2)	(2)	5170.4	(1) 2833	103,102	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:

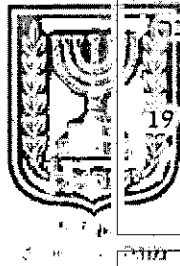
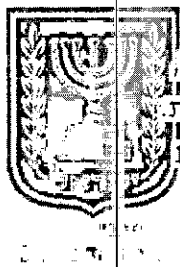
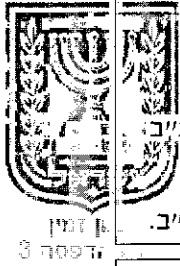
- (1) אי התאמה בין שטח בתכנית זו לבין מציין בתכ"ב/מק/3204 נובעת מאי דיוקים בן מדידה מאושרת למדידה מעודכנת.
- (2) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) כולל דירות גג ולא כולל דירות נכה.
- (4) לפי תכניות תקפות מס' בב/מק/3204, בב/136, בב/105/ב.
- (5) + גג.
- (6) לפי תכניות תקפות מס' בב/136, בב/105/ב.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון יזימן
מונה תדפיס

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל התנאים להיתר של התכנית התקפה יחולו על תכנית זו, לרבות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח. 2. הזזת עמודי החשמל שבתחום התכנית בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, לרבות עיריית בני ברק וח"ח. 3. הזזת עמודי העירוב שבתחום התכנית בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, לרבות עיריית בני ברק. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניות יהיו עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה, לרבות עבור דירות הגג הנוספות שעפ"י תכנית זו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצעו היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 (חוק 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 הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. 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>6.4</p>
<p>6.5 זיקת הנאה</p> <p>סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור. 2. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה עבור 19 חניות לטובת חלקה 24 3. באזורים המסומנים כזיקת הנאה בתשריט, תותר זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל. 	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר ע"פ תמ"א 4/ב/34:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. נקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם 	<p>6.6</p>



6.6	ניקוז
	<p>והחדרתם לתת קרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפי יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.</p>

6.7	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו בהתאם לסעיף 5 ולנספח הבינוי.</p> <p>2. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו ועפ"י נספח הבינוי.</p> <p>3. בליטות למעט סוכות עפ"י תכניות תקפות מעבר לקווי הבניין הצידיים שעפ"י תכנית זו. תותר הבלטת סוכות של עד 1.9 מ' מעבר לקווי הבניין.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מועד משוער לביצוע: 5 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: לירן דמתי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: תלקון הנדסה בע"מ 514415232		חתימה:
יזם	שם: לירן דמתי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: תלקון הנדסה בע"מ 514415232		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לירן דמתי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: תלקון הנדסה בע"מ 514415232		חתימה:
עורך התכנית	שם: גיל כספי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.10.2015
	שם ומספר תאגיד: כספי אדריכלים		חתימה: כספי אדריכלים רח' ז'בוטינסקי 168, ג"ב מ"ר 1030/7

