

5010311233

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0311233

הרחבות ושינוי בינוי בבניין קיים ברחוב יהודה הנשיא 17.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק		
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לחת תוקף		
לתכנית מס' 501-0311233		
בש/בה/74/2016 ביום 11.4.16		
י"ר הועדה המחוזית	י"ר הועדה	מהנדס הועדה

18.7.16

אדר' רות מוזן  
ס' מהנדס העיר  
לתכנון ושינוי בניה  
אגף ההנדסה ב"ב



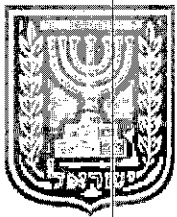
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## דברי הסבר לתכנית

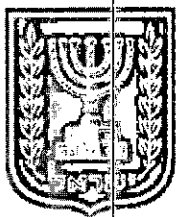
הבניין הקיים הנו בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועלית גג, בכל קומה קיימים 3 יחיד בני 3 ו 4 חדרים. בשל גידול במספר הנפשות ואוכלוסיה המתבגרת, קיים צורך בהרחבת הדירות, תוספת מעלית והקמת מרפסות סוכה, תכנית זו באה לשנות את קווי הבניין למגורים למעלית ולמרפסות לצורך המימוש הנ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

הרחבות ושינוי בינוי בבניין קיים ברחוב יהודה הנשיא 17

שם התכנית - 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0311233

שטח התכנית 1.2

0.696 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברק

183840 קואורדינאטה X

665085 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** המקום נמצא בצמוד לגבולה המזרחי של רמת גן בקרבת רחוב הרא"ה.

**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
	17	יהודה הנשיא	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	267	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



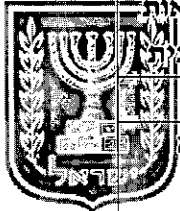
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מרדכי נסימי			כן
נדפס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרדכי נסימי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	21/07/2015	מרדכי נסימי	23/06/2016	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/05/2015	מרדכי נסימי	31/05/2015	מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיל אליאס			בני ברק	יהודה הנשיא	17	077-3220851		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קקל	אשתאול	(1)		02-9905697	02-9905697	inbalz@kkl.org.il
דייר	גיל אליאס			בני ברק	יהודה הנשיא ) (2	17	077-3220851		eliasgia@gmail.com

(1) כתובת: ד. נ. שמשון.

(2) כתובת: יהודה הנשיא 17.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי נסימי		מרדכי נסימי	פתח תקוה	התוף	13	03-9086820		9086820@gm ail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

1. הרחבת יחיד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).
2. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1. בבניין הקיים יהיו השינויים הבאים:
  - א. הרחבת יחיד עד לשטח כולל של 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים, לרבות עפ"י תכנית זו.
  - ב. שינוי קו בניין לחזית רחי יהודה הנשיא מ- 8 מ' ל- 2 מ' בקומות שמעל קומת הקרקע.
  - ג. קו הבניין בקומת הקרקע יהיה 4 מ'.
  - ד. קו הבניין האחורי ישונה ל- 4 מ' ללא בליטות (לרבות מרפסות שמש) ולמעט סוכות.
  - ה. שינוי בקו הבניין הצידי מזרחי בשיעור שלא יעלה על 10% מקו הבניין המותר.
  - ו. שינוי בינוי ותוספת מעלית בחזית הבניין כמסומן בנספח הבינוי.
2. א. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בהיתר הבנייה.
  - ב. תובטח יציבות הבניין הקיים בזמן הבנייה.
  - ג. ההרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
  - ד. לא תותר תוספת או חלוקה של יחיד שהורחבו עפ"י תכנית זו, וזו תיחיה סטיה ניכרת.
  - ה. אם הבניין הקיים יהרס, קווי הבניין יחזרו לקדמותם.
  - ו. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים ובציפוי אבן בתאום עם מהנדס העיר.
  - ז. העמודים ימוקמו ככל שניתן בצמוד לבניין ו/או לעמודי הבניין הקיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.696

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
א. עפ"י המצב הקיים 9 יח	9			9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
א. שטח המאושר עיקרי בלבד 105%	1,260		+529	731	מ"ר	מגורים (מ"ר)
ב. שטח מוצע שטח כולל. מונה תדפסה 15						
ג. השלמה ל- 140 מ"ר ליחיד.						

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



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	696	100
סה"כ	696	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	690.8	100
סה"כ	690.8	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי		(1)	9 (2)	(1)	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1260	696	1	מגורים ב'	
צידדי- ימני		(3)											
צידדי- שמאלי		(3)											
קדמי		(3)											
סה"כ שטחי בניה									1260				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לסה"כ שטח יותרו שטחים משותפים לבניין כגון: מדרגות, מעליות, שטחים בקומת הקרקע וכן חדרי גג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עמ"י תכניות תקפות.

(2) מצב קיים.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

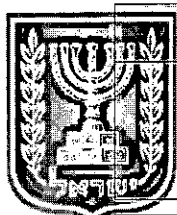
**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומיקום המעלית, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>א. 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>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויי אלה 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניות יהיו עפ"י התקן/התכנית התקפה בזמן היתר הבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חדור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר ליח"ד הקיימות.</p> <p>ב. בליטות למעט סוכות מעבר לקווי הבניין הצידיים.</p> <p>ג. בליטות מעבר לקו הבניין לחזית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלים לרבות בנושא התאמת הבנייה לבניין הקיים, שיפוץ הבניין עפ"י הצורך, שיפוץ לובי הכניסה, ציפוי אבן בחזיתות וכו' ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הבטחת יציבות הבניין.</p> <p>ג. בניית ההרחבות עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>ד. העתקת התשתיות עפ"י הצורך בתאום עם אגף התשתיות.</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	6.6
ה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ואו/היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה לפקיד היערות האזורי/עירוני	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

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

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

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

מועד משוער לביצוע 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**8. חתימות**

<b>שם:</b> גיל אליאס שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
		קתימה: 20/11/15 ימאל (גיל) אקו	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: קקל 520520314	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> גיל אליאס שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> דייר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה: אליאס ימאל (גיל) אקו	

<b>שם:</b> מרדכי נסימי שם ומספר תאגיד: מרדכי נסימי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15