

509322

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0262063

הרחבת יח"ד קיימות ושינוי ק"ב ברח' בן זומא 7, 5

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

חמ"ל הפקדה  
19.5.16

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק  
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף  
לתכנית מס' 501-0262063  
בליטיבה 13.10.15 ביום 2015/10/13  
מנהל המחוז  
מנהל העדה  
יו"ר הועדה המחוזית

9.5.16

אדר' רוח חוזם  
ס' מהנדס העיר  
לחכונותינו  
אנף ההנדסה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק  
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף  
לתכנית מס' 501-0262063  
בליטיבה 20.9.16 ביום 2016/09/20  
מנהל המחוז  
מנהל העדה  
יו"ר הועדה המחוזית

8.12.16

מנהל המחוז  
מנהל העדה

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לשינוי ק"ב, והרחבת יח"ד קיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימות ושינוי ק"ב ברח' בן זומא 5, 7

מספר התכנית 501-0262063

1.2 שטח התכנית 0.942 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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 185225  
 קואורדינאטה Y 666100

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רישויות מקומיות דחייגית 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 | בן זומא | 7        |       |
| בני ברק | בן זומא | 5        |       |

שכונה רמת אהרן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6192     | מוסדר   | חלק           | 135-136             |                   |

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<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 07/08/1980 |                               | 2649                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית בב/105/ב<br>על תיקוניה ממשיכות<br>לחול. | שינוי   | בב/105/ב             |

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | פרל קרייזמן |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250    | 1                   |             | פרל קרייזמן |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1:100    | 1                   | 04/04/2016  | פרל קרייזמן | 04/04/2016  |                | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:250    | 1                   | 13/03/2016  | פרל קרייזמן | 13/03/2016  |                | 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/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|-------------|------------|-------|
|                | פרטי | אלעזר רובין |               |          | בני ברק | בן זומא | 7   | 050-4101833 | 03-6163512 |       |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|-------------|------------|-------|
| בעלים | אלעזר רובין |               |          | בני ברק | בן זומא | 7   | 050-4101833 | 03-6163512 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר   | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|------------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|---------|----------|-----|------------|------------|----------------------|
| הנד'<br>אדריכלות | עורך ראשי | פרל קרייזמן | ה/37304       | קרייזמן<br>אדריכלים | בני ברק | דוד המלך | 6   | 03-6163514 | 03-6163512 | kraizman@neto.net.il |

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח          | הגדרת מונח     |
|---------------|----------------|
| התכנית הראשית | תכנית בב/105/ב |

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

2. הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12).

3. הקלה בק.ב. צידיים עפ"י סעיף 62א(א)(9).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יותר שינוי קו הבניין הצפוני (חזית לשצ"פ) מ-6.0 מ' (4.5 מ' לאחר בליטה) ל-3.0 מ' (1.80 מ' לאחר בליטה).

2. תותר הקלה בשיעור של 10% בקווי הבנין הצידיים (מזרח ומערב), כמפורט בתשריט.

3. לא תותר כל בליטה, למעט סוכות, מעבר לקווי הבנין הצידיים שעפ"י תכנית זו.

4. תותר הרחבת יח"ד קיימות במסגרת קווי הבנין המותרים עד ל-140 מ"ר (שטח כולל) לכל יח"ד.

5. ההרחבות יהיו עפ"י התכניות התקפות.

6. סוכות יותרו עפ"י תכנית בב/105/ס/2, אך שטחן יכלל בתוך ה-140 מ"ר המותרים לבניה.

7. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין שיפוץ הבנין הקיים וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.

8. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.

9. אם הבניין הקיים ייהרס, קווי הבנין יוחזרו לקדמותן.

10. חלקי הבנין הקיימים מחוץ לקווי הבנין המותרים עפ"י תכנית זו, מותרים כל עוד הבנין הקיים לא נהרס.

11. ההרחבות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

12. לא תותר העברת שטח שלא נוצל לדירה ו/או קומה אחרת.

13. לא תותר כל בליטה לרבות אדניות ולמעט סוכות מעבר לקו הבנין האחורי שעפ"י תכנית זו.

14. הגדר המסומנת להריסה תיהרס בתאום עם איכ"ס לרבות לענין פינוי פסולת בנין, ותיבנה גדר חדשה בגבול החלקה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.942

| הערות                              | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|------------------------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
|                                    | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                |
|                                    | 8                 |       |                              | 8             | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| מאושר: 80%, מוצע: 140 כ"ר * 8 יח"ד | 1,120             |       | +395                         | 725           | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

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 | 101     |
| מגורים ב'  | 100     |

  

| סימון בתשריט        | יעוד       | תאי שטח כמופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב'  | 100            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 101            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב'  | 100            |
| להריסה              | דרך מאושרת | 101            |
| להריסה              | מגורים ב'  | 100            |
| קו בנין עילי        | מגורים ב'  | 100            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר              |     |        |
|------------------------|-----|--------|
| יעוד                   | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת (לא מבא"ת)  | 36  | 3.82   |
| מגורים ב' 1 (לא מבא"ת) | 906 | 96.18  |
| סה"כ                   | 942 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 36.01     | 3.82         |
| מגורים ב'  | 907.66    | 96.18        |
| סה"כ       | 943.67    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | שימושים           |
|              | מגורים            |
| <b>4.1.2</b> | הוראות            |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b> |
| <b>4.2.1</b> | שימושים           |
|              |                   |
| <b>4.2.2</b> | הוראות            |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |             |            | גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                   | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש         | יעוד   |           |
|------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------|---------------|--------|-----------|
|                  |            |             |            |                             |                   |           |                   |                       | שטחי בניה       | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |               |        |           |
|                  |            |             |            |                             |                   |           |                   |                       |                 | סה"כ שטחי בניה    | עיקרי           | שרות    | גודל מגרש כלי |        |           |
| קדמי             | אחורי      | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מעל הכניסה הקובעת           | (4)               | (4)       | (4)               | (4)                   | 1120 (3)        | (2)               | (1)             | 906     | 100           | מגורים | מגורים ב' |
| (5)              | (5)        | (5)         | (5)        | (4)                         | (4)               | (4)       | (4)               | (4)                   | (4)             | (2)               | (1)             | 906     | 100           | מגורים | מגורים ב' |

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) עד 140 מ"ר ליחיד.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת.
- (3) שטח כולל ליחיד, לא כולל חדרי גג, שטחים משותפים לבניין, מרפסות שמש וכדו'.
- (4) עפ"י תכנית מאושרת.
- (5) כמסומן בתשריט.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>6. הוראות נוספות</b> |   |
| <b>6.1</b>              | <b>הוראות בינוי</b>   |
|                         | נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.  |
| <b>6.2</b>              | <b>עתיקות</b>   |
|                         | <p>1. 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>2. 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>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>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> |
| <b>6.3</b>              | <b>ניהול מי נגר</b>   |
|                         | <p>הוראות לנקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. 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>2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>  |
| <b>6.4</b>              | <b>סטיה ניכרת</b>   |
|                         | <p>א. חלוקת יחידות דיור.</p> <p>ב. בליטות, לרבות סוכות מעבר לקו הבניין הצפוני.</p>  |
| <b>6.5</b>              | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|                         | <p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.</p>  |
| <b>6.6</b>              | <b>היטל השבחה</b>   |
|                         | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.   |
| <b>7. ביצוע התכנית</b>  |   |
| <b>7.1</b>              | <b>שלבי ביצוע</b>   |

**7.2 מימוש התכנית**

3 שנים



**8. חתימות**

|                 |   |                   |        |
|-----------------|---|-------------------|--------|
| מגיש התכנית     | שם:<br>אלעזר רובין<br>שם ומספר תאגיד:   | סוג:              | תאריך: |
|                 | חתימה:   |                   |        |
| בעל עניין בקרקע | שם:<br>אלעזר רובין<br>שם ומספר תאגיד:   | סוג:<br>בעלים     | תאריך: |
|                 | חתימה:   |                   |        |
| עורך התכנית     | שם:<br>פרל קרייזמן<br>שם ומספר תאגיד:   | סוג:<br>עורך ראשי | תאריך: |
|                 | חתימה: <br><b>קרייזמן אדריכלים</b><br>דוד המלך 6 בני ברק<br>טל: 03-6163514 |                   |        |