

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0351627

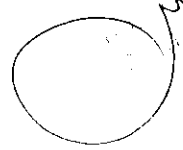
תוספת יח"ד ושינויי בינוי ברח' דב הזז 5

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

אישורים

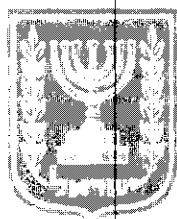
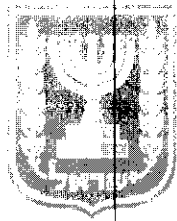
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
החליטה להנליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0351627
בישיבה 2016/87 ביום 8.9.16
י"ר הועדה המחוזית

5.12.16



דברי הסבר לתכנית

שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ע"י שינויי בינוי ותוספת יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 תוספת יח"ד ושינויי בינוי ברח' דב הוז 5

מספר התכנית 501-0351627

1.2 שטח התכנית 0.539 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

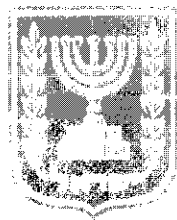
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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



1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינאטה X 184754
 קואורדינאטה Y 666721

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הוז דב	5	

שכונה פרדס כץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	176	

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

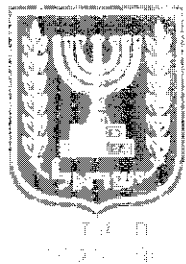
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/מק/3054/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3054/א ממשיכות לחול.	6585	4495	01/05/2013



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 קריזמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קריזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	08/11/2016	פרל קריזמן	08/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	22/03/2016	פרל קריזמן	22/03/2016		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	האחים שפירא ע"י שפירא שי			פתח תקוה	מאיר שפיה	6	054-6988980		shay@shapi shay@shapiras.net



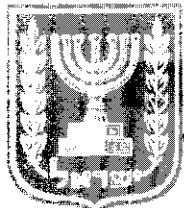
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	האחים שפירא ע"י שפירא שי			פתח תקוה	מאיר שפיה	6	054-6988980		shay@shapiras.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



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 4 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ב. שינויי בינוי בדירות הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. תוספת 2 יח"ד בקומות א-ד.
- ב. תוספת 2 דירות גג.
- ג. סה"כ יותרו 21 יח"ד כולל דירות גג וכולל יח"ד עפ"י תמ"א 38.
- ד. שינויים בנסיגות בדירות הגג, כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין ציפוי חזיתות, עיצוב הבניין ופיתוח המגרש.
- ו. לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהא סטייה ניכרת.
- ז. תכנית זו תהיה כפופה לתכנית 501-0339507 (קביעת כללית למימוש תמ"א 38), לרבות לעניין מענה לשטח לצרכי ציבור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.539

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר: 10 יח"ד עפ"י תכנית מאושרת, 3 יח"ד עפ"י שבט 4 יח"ד עפ"י תמ"א 38. מוצע: 2 יח"ד בקומות א-ד ו-2 דירות גג.	21		+4	17	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר ומוצע: 151.5% עפ"י תכנית בב/3054 א	817			817	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
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

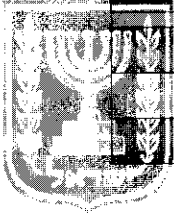
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' (לא מבא"ת)	539	100
סה"כ	539	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	534.32	100
סה"כ	534.32	100

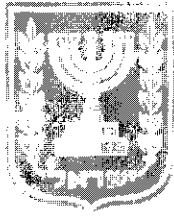
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



110



111



112

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

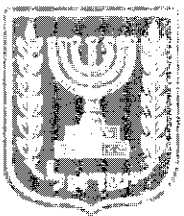


קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי					מגרש כוללי	שטחי בניה				
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	539	100	מגורים	מגורים ג'

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:

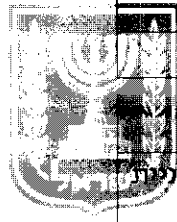
- (1) עפ"י תכנית מאושרת.
- (2) כולל דירות גג, ודירות עפ"י תמ"א 38.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



6.1	עתיקות
<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 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"ח- 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 בתכניות 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 שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



6.2	חניה
<p>החניה תהיה כהתאם לתב"ע בב/מק/105/ב ועפ"י המסומן בנספח הבינוי.</p>	

6.3	ניהול מי נגר
<p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשת לתת הקרקע.</p>	

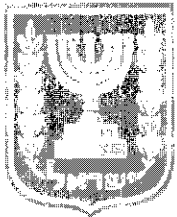
6.4	סטיה ניכרת
<p>תוספת/חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>	

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, כולל התייחסות לחמרי גמר קשיחים בחזיתות, בתאום עם מה"ע.</p> <p>ב. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי השימושים בבניין הקיים והצורך בבדיקות קרקע לעניין זיהום.</p> <p>ג. הריסה בפועל של הבניין המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ד. אישורי נגישות כד"ן.</p>	



6.6	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



משרד התכנון והבנייה

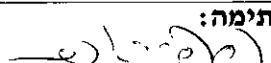


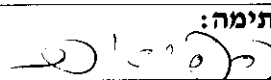
משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: האחים שפירא ע"י שפירא שי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: 

בעל עניין בקרקע	שם: האחים שפירא ע"י שפירא שי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה: 

עורך התכנית	שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			קרייזמן אזריכלים חתימה: דוד המלך 6 בני ברק טל: 03-6163514

