

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0381921

תוספת יח"ד ותוספת שטחים ברח' בית הלל 14

תנ"כ / אינה
חב"ס בהסדר
8.6.16

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0381921
בשיעור 2016/64 ביום 18.1.16
י"ר הועדה המחוזית

26.5.16

אדר' גות מוס
ט' מרדכי העיר
לתכנון ולבניה
אגף ההנדסה כ"ב

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0381921
בשיעור 2016/88 ביום 19.9.16
י"ר הועדה המחוזית

21.11.16

QMD

דברי הסבר לתכנית

תביעה בסמכות מקומית לתוספת יח"ד ותוספת אחוזים לבנין קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ותוספת שטחים ברח' בית הלל 14	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
501-0381921	מספר התכנית		
0.407 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינאטה X 184860
 קואורדינאטה Y 665350

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	בית הלל	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק		281

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ ב. הוראות תכנית בב/105/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ ב
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ד/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ד/ 2

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	01/03/2016	פרל קרייזמן	08/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/03/2016	פרל קרייזמן	08/03/2016		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	אברהם שנקר			בני ברק	בית הלל	14	03-6165289	03-6163512	kraizman@ neto.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם שנקר			בני ברק	בית הלל	14	03-6165289	03-6163512	kraizman@neto.net.i l

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדריכלות	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 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1).
- ג. שינויי בינוי בעליות הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ד. ניווד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תותר תוספת יח"ד אחת, מעבר ל-5 יח"ד המותרות, שה"כ יותרו 6 יח"ד לחלקה.
- ב. תותר תוספת 20% מעבר ל-105% המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- ג. יותרו שינויים בנסיגות בחדרי הגג, כמסומן בנספח הבינוי.
- ד. יותר ניווד שטחים בין הקומות.
- ה. חדרי גג יותרו עפ"י תכנית בב/105/ד/2.
- ו. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה.
- ז. כל החלקים החורגים מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנית זו יסומנו להריסה.
- ח. לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהא סטייה ניכרת, למעט דירת נכה שניתן יהיה לבקש עפ"י התכניות התקפות.
- ט. הבטחת יציבות הבניין בזמן הבנייה ואחריה עפ"י חו"ד מהנדס קונסטרוקציה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.407
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+1	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר: 105%, מוצע: תוספת 20%, סה"כ: 125%.	509		+82	427	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 ב'	100

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	407	100
סה"כ	407	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	405.51	100
סה"כ	405.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 3	14	6	(2)	125	(2)	(1) 509	407	מגורים	מגורים ב'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 125%.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת.
- (3) מעל קומת עמודים.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יחידות הדיור ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	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 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 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 שהיט אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות במית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשת לתת הקרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	תוספת או חלוקת יח"ד תהיה סטיה ניכרת.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, בתאום עם מה"ע.</p> <p>2. שיפוץ הבניין הקיים עפ"י הצורך ובתאום עם מה"ע.</p> <p>3. תנאי להיתר בדירות שבהם חריגות בנייה מסומנות להריסה יהיה רריסת החלקים החורגים הלא חוקיים.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



8. חתימות

<p>תאריך: <i>ה'תשפ"ו</i> חתימה: <i>[חתימה]</i></p>	<p>סוג: <i>תע' שקר</i></p>	<p>שם: אברהם שנקר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: <i>ה'תשפ"ו</i> חתימה: <i>[חתימה]</i></p>	<p>סוג: בעלים <i>תע' שקר</i></p>	<p>שם: אברהם שנקר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: <i>ה'תשפ"ו</i> קרייזמן אדריכלים חתימה: <i>[חתימה]</i> דוד חמלן 6 בני ברק טל: 03-6163514</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה קרייזמן פרל (שם), מספר זהות 037307063,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 501-0381921
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 3 וגרסת תשריט מס' 3 (התכנית הקודמת).
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 27.03.2017 תואמת לגרסת הוראות מס' 4 וגרסת תשריט מס' 3 (התכנית החדשה) ושונה בה הפרטים הבאים:
- ד. **להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:**

מס'	השם או זיהוי השינויים	השם או זיהוי השינויים	החתימה
1	הוראות התכנית	6.5 – תנאים למתן היתרי בניה	הוספת סעיף 6.5.3
2			
3			
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

קרייזמן אדריכלים

דוד המלך 5 בני ברק
טל: 03-5163514

חתימה

27.03.2017

תאריך

קרייזמן פרל

שם המצהיר