

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0410191

שינויים ותוספות ברחוב בעל שם טוב 10

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
החליטה לתמוך לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0410191
בישיבה 2016/73 מיום 4.11.16
י"ר הועדה המחוזית
י"ר היעדה

15.6.16

אדרי רות מוזס
מנהל היעדה
להכנון היעשי בני
אגף ההנדסה ב"ב

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
החליטה לתמוך לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0410191
בישיבה 2016/88 מיום 19.9.16
י"ר הועדה המחוזית
י"ר היעדה

21.11.16

אדרי רות מוזס
מנהל היעדה
להכנון היעשי בני
אגף ההנדסה ב"ב

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין ושינוי בינוי לצורך תכנון נכון של המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברחוב בעל שם טוב 10

מספר התכנית 501-0410191

1.2 שטח התכנית 0.250 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

קואורדינטה X 184479

קואורדינטה Y 665808

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 706.

מדרום: חלקה 455.

ממזרח: רחוב בעל שם טוב.

ממערב: חלקה 723.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	בעל שם טוב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	707	חלק	מוסדר	6122

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

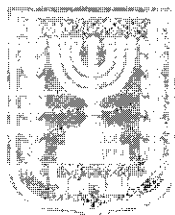
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

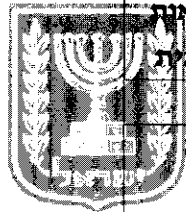
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 /ב. הוראות תכנית בב/ 105 /ב תחולנה על תכנית זו על כל תיקוניה.	כפיפות	בב/ 105 /ב ✓
17/08/1975		2134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 185 . הוראות תכנית בב/ 185 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 185 ✓



1.7 מסמכי התכנית

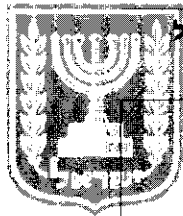
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	08/06/2016	לאון אושקי	08/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	08/06/2016	לאון אושקי	08/06/2016		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

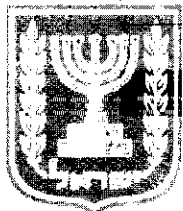


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			תפארת מאיר אמשינוב - כולל ביהמ"ד וגמ"ח (ע"ר)	בני ברק	השלושה	24		052-7621614	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תפארת מאיר אמשינוב - כולל ביהמ"ד וגמ"ח (ע"ר)	בני ברק	השלושה	24		052-7621614	

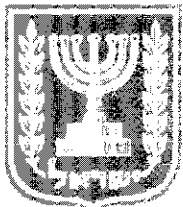
1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק מאיר גשייד			בני ברק	בעל שם טוב	10	052-7621614	00-0000000	
בעלים	קלונימוס קלמיש גשייד			בני ברק	בעל שם טוב	10	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ראובן גשייד			בני ברק	בעל שם טוב	10	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ורדה מנדלבוים			בני ברק	בעל שם טוב	10	00-0000000	00-0000000	
בעלים	רחל רוטנבארג			בני ברק	בעל שם טוב	10	00-0000000	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568		office@ushki.co.il
	מודד	דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473	03-6911145	



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

- שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א):
- שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
 - שינוי בינוי עפ"י סעיף (5).
 - ניוד שטחים וזכויות בין הקומות עפ"י סעיף (9).
 - הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16)א(1).



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. בבניי הקיים יותרו השינויים הבאים:
- שינוי בקווי בניין:
 - צפון ודרום 2.4 מ' (במקום 3.0 מ') - מצב קיים.
 - מזרח 0.0 מ' (במקום 4.0 מ')
 - מערב 2.2 מ' (במקום 5.0 מ') - ניוד שטחים בין הקומות.
 - תוספת עד 20% משטח המגרש.
 - תוספת קומה חלקית מעבר ל-3 הקומות הקיימות.
- b. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי שיפוץ הבניין הקיים עפ"י הצורך, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
c. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים שעפ"י תכנית זו



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.25



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	395		+50	345	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'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	250	100
סה"כ	250	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	252.92	100
סה"כ	252.92	100

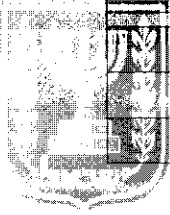
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	3.30

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
מגורים ג'	
שימושים	4.1.1
עפ"י השימושים המותרים בתוכנית מתאר בב/105.ב.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח (2)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי				מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (3)	עיקרי	שרות		
(4)	(4)	(4)	(4)	9.9	158		395	250	1	1	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 תכניות בתוקף..
- (2) במסגרת קווי הבניין שעפ"י תוכנית זו.
- (3) 2 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע חלקית..
- (4) כמסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות	
6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	ביוב וניקוז
	<p>א. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלוחלם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושטחים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש במוצרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי תהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ה. אין האמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p> <p>ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.</p>
6.4	ניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>

<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>א. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים שעפ"י בתכנית זו. ב. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר. ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר. ג. אישור נגישות כדין. ד. הבטחת יציבות הבניין לתוספת הקומה עפ"י חו"ד מהנדס קונס'. ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין מטרדי רעש גובלים.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 14/6/16 חתימה: [חתימה]</p>	<p>סוג: [סוג]</p>	<p>שם: תפארת מאיר אמשינוב - כולל ביהמ"ד וגמ"ח (ע"ר) 580569671 שם ומספר תאגיד: 580569671</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 14/6/16 חתימה: [חתימה]</p>	<p>סוג: [סוג]</p>	<p>שם: תפארת מאיר אמשינוב - כולל ביהמ"ד וגמ"ח (ע"ר) 580569671 שם ומספר תאגיד: 580569671</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 14/6/16 חתימה: [חתימה]</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: יצחק מאיר גשייד שם ומספר תאגיד: 054071865</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: [חתימה]</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: קלונימוס קלמיש גשייד שם ומספר תאגיד: 057455666</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 14/6/16 חתימה: [חתימה]</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: ראובן גשייד שם ומספר תאגיד: 054218185</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: [חתימה]</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: ורדה מנדלבוים שם ומספר תאגיד: 059300467</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: [חתימה]</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: רחל רוטנבארג שם ומספר תאגיד: 55648992</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: [חתימה]</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: לאון אושקי שם ומספר תאגיד: [שם ומספר תאגיד]</p>	<p>עורך התכנית</p>