

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0342469

תוספות ושינויים לבניין חדש ברח' לנדאו 7

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף	
לתכנית מס' 501-0342469	בשיבה 2015/36
ביום 26.10.15	יו"ר הועדה המחוזית
יו"ר הועדה המחוזית	יו"ר הועדה המחוזית

אשר לרת מועד
ס' מהנדס העיר
לתכנון ולבניה
אפק ההנדסה ב"ב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף	
לתכנית מס' 501-0342469	בשיבה 2016/87
ביום 8.9.16	יו"ר הועדה המחוזית
יו"ר הועדה המחוזית	יו"ר הועדה המחוזית

אשר לרת מועד
ס' מהנדס העיר
לתכנון ולבניה
אפק ההנדסה ב"ב

דברי הסבר לתכנית

שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ע"י תוספת יח"ד, תוספת אחוזים ושינויי בינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספות ושינויים לבניין חדש ברח' לנדאו 7 ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0342469

1.2 שטח התכנית 0.762 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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 8, 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 לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 185230

קואורדינאטה Y 666730

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	לנדאו חיים	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	410	

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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית 501-0339507 - 77/78 קביעת כללים למימוש תמ"א 38 בבני ברק.

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		10/02/2016	פרל קרייזמן	10/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/02/2016	פרל קרייזמן	10/02/2016		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	יצחק הלוי			בני ברק	חברון	24	052-5544115	03-6163512	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק הלוי			בני ברק	חברון	24	052-5544115	03-6163512	

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		קרייזמן 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

- תוספת 6 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1).
- שינויי בינוי בדירות הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- תוספת יח"ד וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- תוספת 2 קומות - יח"ד ושטחים, עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קווי בניין:
 - קו הבנין הצידי (מערב) יהיה 3.15 מ' במקום 3.50 מ' (בשיעור של 10%).
 - הגדלת קווי הבניה התזייתיים (צפון דרום ומזרח) בשיעור של 40%, לצורך בניית מר' שמש, כמסומן בתשריט.
 - בניה מעבר לקווי הבניין הנ"ל תהיה סטייה ניכרת, למעט סוכות מעבר לקווי הבניין הצידיים.
- יח"ד:
 - תוספת 4 יח"ד בתכנית זו.
 - תוספת 2 יח"ד במסגרת הקלה.
 - תוספת 12 יח"ד עפ"י תמ"א 38 (ב-2 קומות).
 - סה"כ יותרו 27 יח"ד כולל דירות גג, דהיינו 9 יח"ד כולל דירת גג בכל אגף (סה"כ 3 אגפים).
- מס' קומות:
 - תוספת 2 קומות עפ"י תמ"א 38 (קומה ג' - יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38, וקומה ד' - יח"ד עפ"י תמ"א 38 ושטחים באחוזי בניה).
 - שטחים:
- תוספת 20% מעבר ל-80% המותרים עפ"י התכנית הראשית, כולל הקלות, לרבות הקלות שאושרו בתכנית בסמכות מקומית כגון תכנית בב/מק/105/פ.
 - שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:
 - ניוד שטחים בין הקומות.
 - תוספת שטחים לקומה אחת עפ"י תמ"א 38.
 - שינויי בינוי:
 - שינויים בנסיגות בדירות הגג, כמסומן בנספח הבינוי.
 - הגבהת גובה ק. קרקע לצורך תכנון מכפילי חניה.

ז. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין ציפוי חזיתות, עיצוב הבניין ופיתוח המגרש.

ח. לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהא סטייה ניכרת.

ט. תובטח יציבות חלקי הבניין האחרים בזמן הבנייה וההריסה.

י. כל ההוראות של תכנית זו מתייחסות לבניין חדש באגף אחד או יותר, בתנאי הריסת האגף/ים בתאום עם

היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.762
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+18	27		מאושר: 6 יח"ד בקומות א-ב, ו-3 דירות גג, מוצע: 2 עפ"י שבס, 12 עפ"י תמ"א 38, ו-4 יח"ד בתכנית זו. סה"כ 27 יח"ד לפי 9 יח"ד (כולל דירת גג) לכל אגף (3 אגפים).
מגורים (מ"ר)	מ"ר	610	+152	762		מאושר: 80%, מוצע: 100%.

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 כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1 (לא מבא"ת)	762	100
סה"כ	762	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	767.8	100
סה"כ	767.8	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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי											שרות
מגורים ב'	מגורים	100	762	762	(1)	762 (2)	100	(1)	27 (3)	35	4 (4)	(5)	(5)	(5)	(5)	

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) שטח עיקרי בלבד, בנוסף יותרו שטחי שירות, שטחים משותפים לבניין, חדרי גג, מדרגות, סוכות וכדו'.
- (3) כולל דירות גג, יח"ד עפ"י תמ"א 38, ויח"ד עפ"י תכנית זו.
- (4) 4 + גג על קומת קרקע.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 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.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשונות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 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.
- 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.

6.2 חניה

החניות יהיו עפ"י התקן/התכנית התקפה בזמן ההיתר.

6.3 ניהול מי נגר

- 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.
- ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.4 סטיה ניכרת

1. תוספת/חלוקה של יחיד.
2. בליטות (למעט סוכות בקווי בניין צידיים) מעבר למותר בתכנית זו.
3. תוספת קומות.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע.
2. הריסה בפועל של המבנה הקיים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
3. הבטחת יציבות המבנה הקיים (האגפים שלא נהרסים) בזמן ההריסה והבניה.
4. קבלת חו"ד פרוגרמטית לנושא המענה בצרכי ציבור.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יצחק הלוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: שבעה שנים ע"ד חתימה: רח' בן זריר 1 בני ברק טל. 03-5775614 פקס. 03-5775614
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק הלוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: שבעה שנים ע"ד חתימה: רח' בן זריר 1 בני ברק טל. 03-5775614 פקס. 03-5775614
עורך התכנית	שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד: קרייזמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: שבעה שנים ע"ד חתימה: דוד המלך 6 בני ברק טל. 03-6163514 פקס. 03-6163514

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה קרייזמן פרל, מספר זהות 037307063,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 501-0342469.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 3 וגרסת תשריט מס' 3.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 18.01.17, התואמת לגרסת הוראות מס' 4 וגרסת תשריט מס' 3 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות	1.6	נוספה הערה של כפיפות לתכנית 501-0339507
2	הוראות	6.5	בסעיף תנאים למתן היתרי בניה – נוסף סעיף 4
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 דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

קרייזמן אדריכלים
 דוד המלך 6 בני ברק
 טל. 03-6163514
 חתימה

18.01.17
 תאריך

קרייזמן פרל
 שם המצהיר