

50-94-9

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0363770

שינויים ותוספות רח' בן פתחיה 16.

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להמקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0363770
ביום 20/6/16
14.11.16

20.2.17

אדר' רות מוזס
ס' מרתק העיר
לתכנון ולבניה
אגף ההנדסה בכ

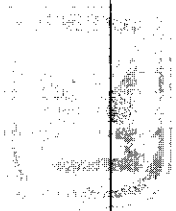
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להמקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0363770
ביום 20/6/16
8.2.16

17.7.16

אדר' רות מוזס
ס' מרתק העיר
לתכנון ולבניה
אגף ההנדסה בכ

דברי הסבר לתכנית

שינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ברח' בן פתחיה 16.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים ותוספות רח' בן פתחיה 16.

מספר התכנית 501-0363770

1.2 שטח התכנית 0.577 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 א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 א (א) סעיף קטן 8, א62 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 183977
 קואורדינאטה Y 666239

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	בן פתחיה	16	

שכונה גבעת רוקח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		241

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 ב
08/01/2009	1621	5897	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 ש ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 ש
13/11/2005	309	5455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105 פ ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/105 פ
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0211441 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0211441
22/11/1973		1962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/180 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/180

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				מונוס ויסנברגר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מונוס ויסנברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	29/10/2015	מונוס ויסנברגר	03/05/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	29/10/2015	מונוס ויסנברגר	03/05/2016		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

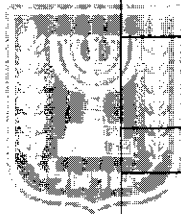


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישראל יעקבסון		ב.ה. ימינסון בע"מ	בני ברק	סוקולוב	32	03-5706335	03-6160039	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל יעקבסון		ב.ה. ימינסון בע"מ	בני ברק	סוקולוב	32	03-5706335	03-6160039	

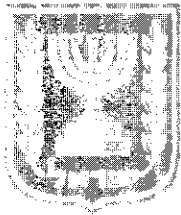
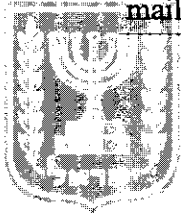
1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אליהו אשלג		ארץ ומלואה בע"מ	בני ברק	בן פתחיה	16	03-6186277	03-6183534	
בעלים	אליהו ישראל אשלג			בני ברק	בן פתחיה	16	03-6186277	03-6183534	
בעלים	מרים תנניה			בני ברק	בן פתחיה	16	03-5706335		
בעלים	בנימין רובין טננבאום			בני ברק	בן פתחיה	16	03-5706335		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	28	03-6190265		monus4@hot mail.com



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

שינויים בבניין חדש בבנייה עפ"י סעיף 62א(א):

א. תוספת דירת גג (מעבר לדירת גג אחת מאושרת) עפ"י סעיף (8)(5).

ב. תוספת דירת שיפוע בקומת המדרון הרביעית עפ"י סעיף (8)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:

א. תוספת דירת גג אחת מעבר לדירת גג אחת מאושרת, דהיינו 2 דירות גג מעל ל-3 דירות בקומה שמתחתיהן.

ב. תוספת דירת שיפוע בקומת המדרון הרביעית מעבר למספר דירות המדרון המותרות.

2. דירות הגג ייבנו עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/פ/1.

3. דירות השיפוע ייבנו עפ"י הוראות תכנית בב/105/ש, למעט דירת המדרון המבוקשת בתכנית זו בקומת המדרון הרביעית, ששטחה יהיה במסגרת השטחים העיקריים המותרים בחלקה עפ"י תכניות תקפות והקלות ככל שאושר.

4. סה"כ יותרו בחלקה 23 יח"ד לרבות דירות מדרון וגג.

5. יותר ניוד שטחים בין הקומות.

6. לא תותר חלוקה או תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט דירת נכה שתותר עפ"י תכניות תקפות).

7. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.

8. המבנה המסומן להריסה ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.

9. לא יותר הפיכת שטחי המחסנים ליח"ד נוספת וזו תהיה סטייה ניכרת.

10. לא תותר כל בנייה מעל דירות הגג, למעט מתקנים טכניים המותרים עפ"י תכנית תקפה ושטח הנדרש עפ"י רשות מוסמכת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.577
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	21	+2	23		כולל תמ"א 38.

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'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ג'	577	100
סה"כ	577	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	584.63	100
סה"כ	584.63	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

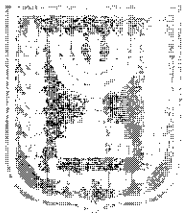


קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 6	(1) 23	138	577	101	מגורים	מגורים ג'

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) כולל תמ"א 38.
- (2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מסי הקומות, מסי יח"ד, מסי יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p> <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>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן היתר הבניה ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחי חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את האישור רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.</p>
<p>6.5</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p> <p>ב. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו.</p>
<p>6.6</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר, לרבות בנושאים הבאים: סידור חניות,</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>דרכי גישה המגרש, תאורה, גינון, ריצוף, גדרות וכדו'. 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מה"ע. 3. הריסת הבניינים המיועדים להריסה בתאום עם איכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. 4. אישור נגישות כדין.</p>	
היטל השבחה	6.7
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

8. התימות

<p>תאריך: 10.7.2016 התימה: יזמות והשקעות בע"מ</p>	<p>סוג: שם:</p>	<p>ישראל יעקבסון שם ומספר תאגיד: ב.ה. ימינסון בע"מ 514529536</p>	<p>מגיש התכנית</p>
	<p>תאריך: 10.7.2016 התימה: יזמות והשקעות בע"מ</p>	<p>סוג: שם:</p>	<p>ישראל יעקבסון שם ומספר תאגיד: ב.ה. ימינסון בע"מ 514529536</p>
<p>תאריך: 10.7.2016 התימה: יזמות והשקעות בע"מ</p>	<p>סוג: בעלים שם:</p>	<p>אליהו אשלג שם ומספר תאגיד: ארץ ומלואה בע"מ 514087220</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
	<p>תאריך: סוג:</p>	<p>בעלים שם:</p>	<p>אליהו ישראל אשלג שם ומספר תאגיד:</p>
<p>תאריך: סוג:</p>	<p>בעלים שם:</p>	<p>מרים חנניה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
	<p>תאריך: סוג:</p>	<p>בעלים שם:</p>	<p>בנימין רובין טונבאום שם ומספר תאגיד:</p>
<p>תאריך: סוג:</p>	<p>עורך ראשי שם:</p>	<p>מונוס ויסנברגר שם ומספר תאגיד: מונוס ויסנברגר</p>	<p>עורך התכנית</p>
	<p>תאריך: סוג:</p>	<p>עורך ראשי שם:</p>	<p>מונוס ויסנברגר שם ומספר תאגיד: מונוס ויסנברגר</p>