

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0318774

שינוי קו בנין והרחבות ל-140 בבנין ברח' הבנים 2

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

0318774
 13.2.17 2017/99
 13.6.17

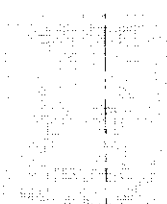
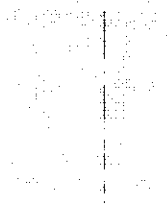
Handwritten signature

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי ק.ב. והרחבות ל-140 מ"ר ליחיד בבנין קיים ברח' הבנים 2.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין והרחבות ל-140 בבנין ברח' הבנים 2
שטח התכנית	מספר התכנית	501-0318774
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית	כן
לפי סעיף בחוק	היתרים או הרשאות	62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4
סוג איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

183592 קואורדינאטה X

665837 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון - רח' הרב קוק
מדרום - סמטת הבנים
ממזרח - רח' הבנים
ממערב - גושים 447-448

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית ותתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	הבנים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק	446	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
28/05/2015	6051	7046	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0175646 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0175646
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 ב ✓
06/04/2006	2482	5516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105 /אגפים ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/105 /אגפים ✓
14/08/1969		1543	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/181 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/181 ✓

תכנית מס': 501-0318774 - שם התכנית: שינוי קו בנין והרחבות ל140 - בבנין ברח' הבנים 2

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מסמך עמדים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות תכנית	מחייב				גיל בראונשטיין		נכלל בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גיל בראונשטיין		תשריט מצב מוצע
בינוי	מנחה	1:100	1	07/06/2015	אידי פולק	21/08/2016	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/06/2015	אידי פולק	07/06/2015	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

תכנית מס': 501-0318774 - שם התכנית: שינוי קו בנין והרחבות ל-140 - בבנין ברח' הבנים 2

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 גינצברג			בני ברק	הבנים	2	052-7146103		
	פרטי	פנינה גינצברג			בני ברק	הבנים	2	052-7146103		
	פרטי	אליהו לנציר			בני ברק	הבנים	2	054-5803039		
	פרטי	אסתר לנציר			בני ברק	הבנים	2	054-5803039		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אדיר איתן			בני ברק	הבנים	2	03-5226628		
בעלים	מאיר בינשטוק			בני ברק	הבנים	2	054-8491889		
בעלים	אברהם גינצברג			בני ברק	הבנים	2	052-7146103		
בעלים	פנינה גינצברג			בני ברק	הבנים	2	052-7146103		
בעלים	חיים מנחם דרמר			בני ברק	הבנים	2	077-5004027		
בעלים	חנה דרמר			בני ברק	הבנים	2	077-5004027		
בעלים	שרה וויס			בני ברק	הבנים	2	052-9209852		
בעלים	מאיר יורלוביץ			בני ברק	הבנים	2	052-9209852		
בעלים	סיסי כהן			בני ברק	הבנים	2	050-6075262		
בעלים	אליהו לנציר			בני ברק	הבנים	2	054-5803039		
בעלים	אסתר לנציר			בני ברק	הבנים	2	054-5803039		
בעלים	אברהם סקובלבץ			בני ברק	הבנים	2	054-4250100		
בעלים	אורית סקובלבץ			בני ברק	הבנים	2	054-4250100		

תכנית מס': 501-0318774 - שם התכנית: שינוי קו בנין והרחבות ל-140 - בבנין ברח' הבנים 2

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		050-7200282	2		בני ברק	הבנים		טובה פריד	בעלים
		050-4103568	2		בני ברק	הבנים		שמואל קרמר	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מס' דרכון וויס שרח EF701289

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל בראונשטיין	37653	בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	9	072-2507767	072-2507768	gilbr111@gmail.com
	הנדסאי	איידו פולק	46977	בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idykp1@gmail.com

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
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת

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

1. הרחבת יחיד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)

2. שינויים בקוי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)

3. שינוי ק.ב. מזרחי ל- 2.40 מ' לפי הקלה של 40 אחוז.

4. שינוי ק.ב. מערבי ל- 2.70 מ' לפי הקלה של 10 אחוז.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקוי בנין: דרום - 2.7 מ' במקום 5 מ'. מזרח - 1.1 מ' במקום 3 מ'. מערב - 2.7 מ' במקום 3 מ'. צפון - 0.7 מ' במקום 4 מ'.

2. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין הני"ל, למעט סוכות לכיוון דרום ומערב בלבד.

3. תותר הרחבה של יחיד הקיימות עד לשטח כולל שלא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבנין המותרים בתכנית זו ותוכניות תקפות.

4. לא תותר חלוקת יחיד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.

5. לא תותר העברת שטח שלא נוצל למקום אחר בבנין.

6. ההרחבות יהיו עפ"י תב"ע אגפים למעט בחזית שיהיו באגף שלם.

7. למרות האמור לעיל הדרישה לאגף שלם בחזית לא תחייב בנייה גם בקומת הקרקע (ברכוש המשותף).

8. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין שיפוץ הבנין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.

9. אם הבנין ייחרס קווי הבנין יוחזרו לקדמותן

10. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

11. חלקי הבנין הקיימים מחוץ לקווי הבנין יותרו כל עוד הבנין קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.572				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	14			14	יחיד	מגורים (יחיד)
1. הרחבות עד 140 מ"ר [כולל] ליחיד.	1,960		+1,301	659	מ"ר	מגורים (מ"ר)
2. לא כולל חזית מסחרית.						

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
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' + חזית מסחרית	572.6	100
סה"כ	572.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	63.77	11.14
מגורים ג'	508.82	88.86
סה"כ	572.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	האי שטח	גודל מגווש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר קומות				
			מפל חכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל חכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחוזי	קדמי
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
מגורים ג' 1		572.6	(1)	(1)	(1)	(1)	1960 (2)	14 (3)	(1)	(1)	(4)	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) על פי תוכנית תקמות.
- (2) עד 140 מ"ר שטח כולל ליח"ד. בנוסף יותרו שטחים משותפים, מדרגות, חדרי גג וכדו'.
- (3) ללא שינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	ביוב וניקוז
	<p>הוראות לנקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוחי התדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בליטות - למעט סוכות בצד דרום ומערב בלבד.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. הרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמנה.</p> <p>4. תאום עם היחידה לאיכ"ס לכסי עמוד החשמל בחזית רח' הרב קוק.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע - 3 שנים.