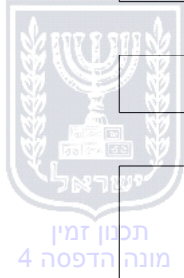


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0344879

שינוי ק"ב, תוספת אחוזים ושינויי בינוי ברח' קהילות יעקב 24



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית לשינויים בק"ב, תוספת יח"ד ותוספת אחוזים לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית: שינוי ק"ב, תוספת אחוזים ושינויי בינוי ברח' קהילות יעקב 24

מספר התכנית: 501-0344879

1.2 שטח התכנית
 0.552 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק
 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (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	184968
קואורדינאטה Y	664683

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	קהילות יעקב	24	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק		108

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/מק/105/פ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105/פ ממשיכות לחול.	5455	309	13/11/2005
501-0211441	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	7167	1958	16/12/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		31/07/2017	פרל קרייזמן	31/07/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		18/08/2015	פרל קרייזמן	18/08/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 אריה קוגלסקי			בני ברק	קהילות יעקב	24	03-6771850		

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 אריה קוגלסקי			בני ברק	קהילות יעקב	24	03-6771850		

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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש עפ"י סעי' 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
2. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף (16).
4. שינויי בינוי בדירות הגג עפ"י סעיף (5).
5. תוספת יח"ד וניוד שטחים עפ"י סעיף (9).
6. תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קווי בניין:

- (1) קו הבנין הצידדיים (צפון ודרום) יהיה 4.05 מ' במקום 4.50 מ' (הנדרש לבנין בן 4 קומות), למעט באזור הממ"דים והמטבחים: 3.15 מ'.
- (2) קו הבנין העורפי (מזרח) יהיה 4.50 מ' (בשיעור הקלה של 10%), במקום 5.0 מ' לאחר בליטה.
- (3) הגדלת קווי הבניה החזיתי והעורפי (מזרח ומערב) בשיעור של 40%, לצורך בניית מר' שמש.
- (4) בנייה מעבר לקו הנ"ל למעט סוכות תהיה סטייה ניכרת.

ב. יח"ד:

- (1) תוספת 3 יח"ד בתכנית זו.
- (2) תוספת 2 יח"ד במסגרת הקלה עפ"י שבס - 30%.
- (3) תוספת 3 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
- (4) תוספת 1 דירת גג בתכנית זו מעבר לדירת גג אחת מותרת.
- (5) סה"כ יותרו 17 יח"ד כולל תמ"א 38 ודירות גג.

ג. מס' קומות:

- (1) תוספת קומה ד' בהליך של הקלה, מעבר ל-3 הקומות המותרות.
- (2) תוספת קומה עפ"י תמ"א 38.

ד. שטחים:

- (1) תוספת 20% מעבר ל-105% המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- ה. שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:
 - (1) ניוד שטחים בין הקומות.
 - (2) תוספת שטחים לקומה אחת עפ"י תמ"א 38.



ו. שינויי בינוי:

(1) שינויים בנסיגות בדירת הנכה כמסומן בנספח הבינוי.

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. המבנה הקיים המסומן להריסה ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.

י. השטח הציבורי העתידי בקומת הקרקע ייבנה בהתאם לתנאים שבתכנית 501-0339507.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.552
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל דירות גג ותמ"א, לא כולל ד. נכה.	17		+9	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר: 105%, מוצע: 125%	690		+110	580	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 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' (לא מבא"ת)	552	100
סה"כ	552	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	552	100
סה"כ	552	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי	אחורי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	100	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	(2)	(1) 690	552			

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) 125%.

(2) עפ"י תכנית מאושרת.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, קומות ויחיד ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 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 היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

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.

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.

6.3 חניה

החניה תהיה בהתאם בהתאם לתקן/התכנית התקפה בזמן הוראת היתר הבנייה.

6.4 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.

6.5 סטיה ניכרת

א. תוספת/חלוקה של יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.

ב. בניה מעבר לקווי הבנין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישורי נגישות כדין

2. הריסת המבנה הקיים בתאום עם היחידה לאיכ"ס.

6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4