

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0563155

תוספות ושינויים לבניין חדש ברח' ברויאר 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

אישורים

אני

גור

השבה

נכס

אסמנים

אנשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.6.18

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להמליץ לאשר להפקדה/למת חוקר
 לתכנית מס' 501-0563155
 12.3.18 2016/134
 מנהל העיר י"ר הועדה המחוזית

31.5.18

אדר רות מוזס
ס' קהודס העיר
לתכנון שיטתי בניין
אגף התכנון



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

תוספות ושינויים לבנין חדש ברח' ברויאר 12

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0563155

שטח התכנית 1.2
0.640 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

185175 קואורדינאטה X

666350 קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	ברויאר	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		574

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	1707		13/03/1971
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
בב/255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/255 ממשיכות לחול.	1939		19/08/1973
501-0211441	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	7167	1958	16/12/2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	06/11/2017	פרל קרייזמן	06/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/08/2017	פרל קרייזמן	21/08/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמואל לבייב			בני ברק	ז'בוטינסקי	168	052-3310099		kraizman@neto.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל לבייב			בני ברק	ז'בוטינסקי	168	052-3310099		kraizman@neto.net.i l



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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@ne to.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מזכה הדפסה 5

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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 להריסת מבנה קיים על מחצית חלקה ובניית בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).

2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).

3. תוספת יח"ד וניוד שטחים עפ"י סעיף (9).

4. תוספת שטחים, קומות ויח"ד עפ"י תמ"א 38.

5. תוספת 20% שטח עפ"י סעיף (16)א(1).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קווי בניין:

(1) קו הבנין הצידי (מזרח) יהיה 3.15 מ' במקום 3.50 מ' (בשיעור של 10%).

(2) קו הבנין האחורי (דרום) יהיה 4.50 מ' במקום 6.00 מ' (לאחר בליטה).

(3) הגדלת קווי הבניה החזיתיים (צפון ודרום) בשיעור של 40%, לצורך בניית מרי שמש, כמסומן בתשריט.

(4) בנייה מעבר לקווי הבנין הנ"ל תהיה סטייה ניכרת, למעט סוכות מעבר לקווי הבנין הצידיים.

ב. יח"ד:

(1) תוספת 2 יח"ד בתכנית זו.

(2) תוספת 1 יח"ד במסגרת הקלה (ש"ב).

(3) תוספת 8 יח"ד עפ"י תמ"א 38 (ב-2 קומות).

(4) סה"כ יותרו 18 יח"ד כולל דירות גג, דהיינו 9 יח"ד כולל דירת גג בכל אגף (סה"כ 2 אגפים).

ג. מסי קומות:

(1) 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).

ד. שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:

(1) ניוד שטחים בין הקומות.

(2) אי שמירת מרחק נסיגה בדירת הנכה.

(3) תוספת שטחים לקומה אחת עפ"י תמ"א 38.

ה. תוספת עד 20% משטח המגרש (שטח זה כולל הקלות)

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

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

ח. תובטח יציבות חלקי הבניין האחרים בזמן הבנייה וההריסה.

ט. 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, יובהר שהריסת האגף במחצית המערבית יהווה תנאי לקבלת



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

זכויות בגין תמ"א 38, ולא יהווה תנאי לקבלת זכויות ואו הקלות המגיעות עפ"י דין.

י.תכנית זו מהווה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

יא. יוקצה שטח ציבורי בקומת הקרקע כמסומן בבינוי. שטח זה ייבנה ע"י היזם בהתאם למדיניות הרשות לגבי

שטחי ציבור באזור מגורים ב 1 ובתאום עם מהי"ע והי"ע"מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	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)	640	100
סה"כ	640	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	642.65	100
סה"כ	642.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח) %	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים	100	640	640 (1)	(2)	(2)	(3)	18	28	4 (4)	(5)	(5)	(5)	(5)		



תכנון זמין
מונה הדפסה 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) 100% שטח עיקרי בלבד, לא כולל שטחי תמ"א 38, שירות, גג וכדו'.
- (2) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) 91.5%.
- (4) 4 קומות + קומת פנטהאוז, מעל ק. קרקע ומרתף חניה.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

1. הבינוי יהיו מחייב לגבי מספר יח"ד, מספר הקומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
2. הבינוי הסופי של הסוכות ומ. השמש יתואם עם מהייע בשלב היתר הבנייה.

6.2 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"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 התש"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 זה. אתר עתיקות מוכרז.

6.3 חניה

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

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.

6.5 סטיה ניכרת

1. תוספת/חלוקה של יח"ד, לרבות דירת נכה.
2. בליטות (למעט סוכות בקווי בניין צידיים) מעבר למותר בתכנית זו.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהייע.
2. הבטחת יציבות המבנה הקיים (האגפים שלא נהרסים) בזמן ההריסה והבנייה.
3. אישורי נגישות כדין.
4. תאום רישום ובניית השטח הציבורי ע"י היזם עם מהייע והיוע"מ.
5. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קו החשמל ועמוד החשמל במגרש ובחזית המגרש בהתאמה.
6. הריסה בפועל של המבנה הקיים וכל האלמנטים הבנויים הקיימים באגף, לרבות גדרות, פרגולות, אדניות וכדוי (ולרבות אלמנטים כנ"ל הקיימים בשטח ההפקעה ובחלקה הגובלת מצד דרום) בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין, יובהר שהריסת האגף במחצית המערבית יהווה תנאי לקבלת זכויות בגין תמ"א 38, ולא יהווה תנאי לקבלת זכויות ו/או הקלות המגיעות עפ"י דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מועד משוער לביצוע: 5 שנים.
--	----------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5