

7/10/18

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0512251

שינויים ברח' אהרונוביץ 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

א"י

התוקף  
השבתה

נכסיו

אסמ"ל

אסמ"ל

אישור נוסח

18.8.18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק		
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לחת תוקף		
לתכנית מס' 501-0512251		
בישיבה 20/8/18 ביום 12.3.18		
קה"דס העיר	יו"ר הועדה	יו"ר הועדה המחוזית

1.8.18

אדר' רות מוזס  
ס' קה"דס העיר  
לתכנון ושינויים  
באגף התכנון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי בקו הבניין לחזית לצורך הרחבת דירות קיימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית      שם התכנית      שינויים ברח' אהרונוביץ 57  
ומספר התכנית

מספר התכנית      501-0512251

1.2 שטח התכנית      0.691 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק      62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא

תמונה  
מפרטת את

הנתונים  
המפורטים

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

185000 קואורדינאטה X

665940 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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	57	אהרונביץ ראובן	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	845	

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**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/ 105 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ג. הוראות תכנית בב/ 105 / ג תחולנה על תכנית זו.	4119	3203	10/06/1993
בב/ 128	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 128 ממשיכות לחול.	1345		09/03/1967

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**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				מרגלית שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מרגלית שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	30/10/2017	מרגלית שטרן	30/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	16/05/2017	מרגלית שטרן	26/06/2017		לא

הנ"ל  
הוא  
מובן  
התוכנית  
3

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 הודפסה 3

**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	מיכאל בודנר			בני ברק	השומר	57	052-7147401	03-6484940	

**1.8.2 יזם**

חכונן זמין  
מונה הדפסה 3

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל בודנר			בני ברק	השומר	57	052-7147401	03-6484940	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיכאל בודנר			בני ברק	השומר	57	052-7147401	03-6484940	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם דיירי הבניין

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

חכונן זמין  
מונה הדפסה 3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדר'	עורך ראשי	מרגלית שטרן	41861		בני ברק	הר סיני	10	03-5741858	1533-5741858	5741858@gm ail.com
	מודד	דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473	03-6183473	

**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.

תכנון זמין  
הדפסה 3

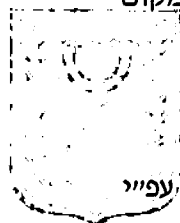
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קו הבניין לכיוון החזית המערבית(רח' אהרונביץ) יהיה 1.5 מ' במקום 5.0 (3.5) מ' אחרי בליטה, קו הבניין לחזית המזרחית (שצ"פ) יהיה 1.0 מ' במקום 6.0 (5.0) מ' אחרי בליטה, קווי הבניין הצידיים יהיו 3.15 מ' במקום 3.5 מ'.
2. לא תותר חלוקת הדירות המורחבות ליח"ד נוספות.
3. הבינוי הסופי יתואם עם מהי"ע לרבות ציפוי חזיתות בחמרי גמר קשיחים.
4. לא תותר כל בליטה מקו בנין החזיתי לרבות סוכות, בקווי הבניין הצידיים יותרו סוכות מעבר לקו הבניין עפ"י תכנית בב/105/ס/2.
5. ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים, הבניה לחזית תהיה באגף שלם.
6. אם ייהרס הבניין יחזרו קווי הבניין לקדמותם.
7. לא תותר העברת שטחים מהדירות המורחבות למקומות אחרים בבנין.
8. תותר בניית מחסנים עבור בעלי הדירות בבנין עפ"י תכניות תקפות (בב/מק/105/מ/2)
9. תובטח יציבות הבניין בזמן העבודות ולאחר הבניה.
10. התוספות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1

תכנון זמין  
הדפסה 3

**3.2 טבלת שטחים**



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	686.69	מגורים ב'
100	686.69	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	(1)	(2)	691	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(1)	(2)	691	1	מגורים ב'	מגורים ב'	

הכנת זמין  
מונה הדפסה 3

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) הרחבת דירות קיימות עד 120 מ"ר (ש. עיקרי)
- עפ"י תכנית בב/105ג בתוקף..
- עפ"י תכניות תקפות..
- (3) מצב קיים, עפ"י היתר בניה..
- (4) כמסומן בתשריט..

הכנת זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.

<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת מונה הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית בקרקע. 5. 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>

<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38): 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חדירת מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתיה לשטח התכנית.</p>

<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. לא תותר חלוקת יחיד שהורחבו עפ"י תכנית זו. 2. לא יותרו בליטות מקווי הבניין, למעט סוכות (למרות האמור, לא יותרו סוכות מעבר לקו הבניין לחזית)</p>

<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המבנה לרבות בנושאים: ציפוי חזיתות בחומרי גמר קשיחים, התאמת התוספות לבניין הקיים וכד' בתאום עם מה"ע 3. התוספות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. 4. בניית הרחבות לחזית באגפים שלמים.</p>

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3