

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0674978

שינוי בקו בניין ברחוב מהרש"ל 5.

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מצומצמת

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

תביעה בסמוכת הועדה המקומית לצורך שינוי בקו בניין בקומת הקרקע ולצורך הוספת שטח לדירת נכה קיימת ע"מ להרחיב חדר טיפולים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בקו בניין ברחוב מהרש"ל 5.

ומספר התכנית

501-0674978

מספר התכנית

0.495 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מצומצמת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

184465 קואורדינאטה X

665860 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 372.

ממזרח: חלקות 1153 ו-583.

מדרום: חלקה 374

ממערב: רחוב מהרש"ל

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
	5	מהרש"ל	בני ברק
	3	מהרש"ל	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	793-794	

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

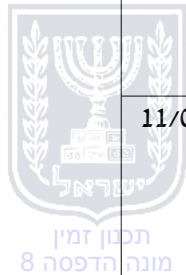
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/א. הוראות תכנית בב/105/א תחולנה על תכנית זו.	1707		11/03/1971
בב/105/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה. הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/185	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/185 ממשיכות לחול.	2134		17/08/1975
בב/מק/3195	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/3195. הוראות תכנית בב/מק/3195 תחולנה על תכנית זו.	6412	3839	09/05/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 08 02/06/2019	לאון אושקי	02/06/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 09 02/06/2019	לאון אושקי	02/06/2019		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	ארז נתנאל גדעוני			בני ברק	מהרש"ל	5			

1.8.2 יזם

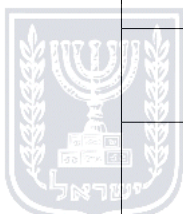
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז נתנאל גדעוני			בני ברק	מהרש"ל	5			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		צבי מרדכי גולדרייך			בני ברק	מהרש"ל	5			
בעלים		ישכר שלמה הלברשטאם			בני ברק	מהרש"ל	3			
בעלים		שרה הלברשטאם			בני ברק	מהרש"ל	3			
בעלים		יהושוע רוקח			בני ברק	מהרש"ל	3			
בעלים		יחיאל מיכל רוקח			בני ברק	מהרש"ל	3			
בעלים		פסיה שניידל רוקח			בני ברק	מהרש"ל	3			
בעלים		רבקה מרים רוקח			בני ברק	מהרש"ל	3			



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלום רוקח			בני ברק	מהרש"ל	3			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		ydrinov1@yahoo.com



משרד תכנון ומבוא
מנהל הדפסה 8



משרד תכנון ומבוא
מנהל הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי קו בניין בקומת הקרקע בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויי בקווי בניין עפ"י סעיף (4).

2. שינויי בינוי עפ"י סעיף (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

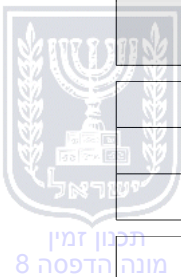
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	24	4.85
מגורים	471	95.15
סה"כ	495	100

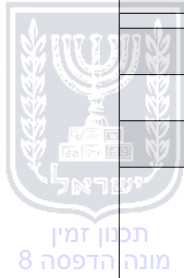
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23.63	4.71
מגורים ג'	477.8	95.29
סה"כ	501.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 2. אם הבניין ייהרס קו הבניין יוחזר לקדמותו. 3. לא יותרו בליטות מעבר לקו הבניין המוצע בתכנית זו. 4. קו הבניין המוצע מתיר בנייה בקומת קרקע בלבד, וכמסומן בנספח הבינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמני	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	471	1	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) עפ"י תכניות בתוקף..

(2) קו בניין אחורי 1.80 מ' במקום 5.0 מ' לקומת קרקע בלבד,

לשאר הצדדים ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	הבינוי מחייב לגבי קו הבניין המוצע בקומת קרקע ותחום הבנייה בקומת קרקע.
6.2	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.3	עתיקות
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.4	ביוב וניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח במגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	בנייה מעבר לקו הבניין המוצע בתכנית זו, לרבות סוכה ומרפסת שמש.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	הגשת התכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8