

505952

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0171264

שינויים ותוספות ברח' לוי יצחק 3-בב/מק/3301

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

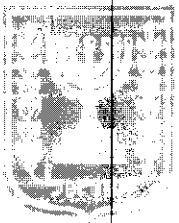
ענייני תכנון

3301
23.7.15
2015/39

29.7.15
אדרי רות מוזס
ס' מרת ס' העיר
לתכנון והתכנון
אפק ההנדסה

דברי הסבר לתכנית

שינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון בהקמת בניין חדש ברח' לוי יצחק 3.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' לוי יצחק-3-בב/מק/3301

מספר התכנית 501-0171264

1.2 שטח התכנית 0.37 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

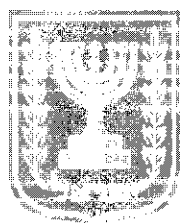
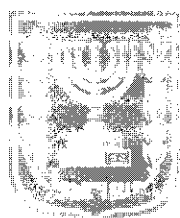
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8

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

185085 קואורדינאטה X

666599 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	לוי יצחק	בני ברק

שכונה שיכון ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		32

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/ב ✓	שינוי		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
בב/מק/105/פ ✓	שינוי		5455	309	13/11/2005
בב/158/א ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/158/א ממשיכות לחול.	2568		05/10/1979

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מונוס ויסנברגר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מונוס ויסנברגר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/11/2013	מונוס ויסנברגר		25/11/2013		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250		11/06/2015	מונוס ויסנברגר		11/06/2015	גליון: 1	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

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
	אחר	שמעון שגיא			רמת גן	דרך בן גוריון דוד	1	03-5775640	03-5775644	shimon@sagi-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון שגיא			רמת גן	דרך בן גוריון דוד	1	03-5775640	03-5775644	shimon@sagi-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבינועם גמליאל			בני ברק	לוי יצחק	3	03-5775640	03-5775644	shimon@sagi-law.co.il
בעלים	יאיר גמליאל			בני ברק	לוי יצחק	3	03-5775640	03-5775644	shimon@sagi-law.co.il
בעלים	יונה גמליאל			בני ברק	לוי יצחק	3	03-5775640	03-5775644	shimon@sagi-law.co.il
בעלים	ציון דנוך			בני ברק	לוי יצחק	3	03-5775640	03-5775644	shimon@sagi-law.co.il
בעלים	גילה רחמים			בני ברק	לוי יצחק	3	03-5775640	03-5775644	shimon@sagi-law.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר	39512		בני ברק	חברון	26	03-6190265	077-3212359	monus4@hotmail.com

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א)(8).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 2 יח"ד מעבר ל-9 יח"ד מותרות (עפ"י תכניות תקפות והקלות מאושרות, לרבות דירת גג ויח"ד עפ"י תמ"א 38).

ב. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.

ג. לא תותר תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.

ד. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.37

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל הקלות ויחיד מאושרות עפ"י תכניות תקפות, לרבות תמ"א 38.	11		+2	9	יחיד	מגורים (יחיד)

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	102
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101
להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	24.3	6.55
מגורים ב'	346.5	93.45
סה"כ	370.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.55	6.62
מגורים ב'	346.48	93.38
סה"כ	371.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	9	121	419.2	419.2	346.5	1	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	5									
אחורי	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
(1)										
צידו- שמאלי	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
(1)										
צידו- ימני	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
(1)										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לא כולל שטחים ויחיד עפ"י תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות .6

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתאים ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ו-1978.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היום עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ו-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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 שהיננו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>א. 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>ב. במידה וזים התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים עפ"י דין.</p>
<p>6.4</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>תוספת ו/או חלוקה יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>
<p>6.5</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין ולפיתוח המגרש בתאים עם מה"י.</p> <p>ב. הריסת המבנה הקיים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p>
<p>6.6</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע 5 שנים.



8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: שמעון שגיא שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>תאריך: 30.03.2015 חתימה:</p>
<p>יזם</p>	<p>שם: שמעון שגיא שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: 30.03.2015 חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: אבינועם גמליאל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 30.03.2015 חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: יאיר גמליאל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 30.03.2015 חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: יונה גמליאל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 30.03.2015 חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: ציון דנוך שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 30.03.2015 חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: גילה רחמים שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 30.03.2015 חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: מונוס ויסנברגר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 30.03.2015 חתימה: מתימה מונוס ויסנברגר אריאל בנין 39517</p>

