

מסמך מס' 17/02/2015: 12:52 - נמסר 1 מרץ 15 - מנכ"ל משרד המשפטים: 4

דברי הסבר לתכנית

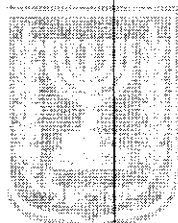
תכנית בסמכות מקומית לתוספת 2 דירות גג ושינויי בינוי בבניין חדש.



תכנית מס' 4
מחוז תל אביב



תכנית מס' 4
מחוז תל אביב



תכנית מס' 4
מחוז תל אביב

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית
מספר התכנית

מספר התכנית 501-0195230

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית
0.514 דונם

מהדורות 1.3 מהדורות
שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בני ברק
קואורדינאטה X 184603
קואורדינאטה Y 666693

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הרצל	65	

שכונה פרדס כ"ץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק		81

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

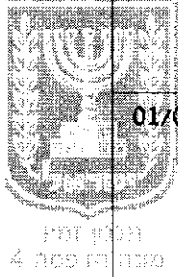
לא רלוונטי

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/מק/3054/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105/פ ממשיכות לחול.	6585	4495	01/05/2013
בב/105/ב	שינוי	כל ההוראות ימשיכו לחול למעט שינויים בתכנית זו.	2649		07/08/1980



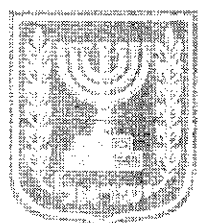
1.7 מסמכי התכנית

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	1		מונוס ויסנברגר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	04/05/2014	מונוס ויסנברגר		04/05/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	04/05/2014	מונוס ויסנברגר		04/05/2014		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 וסיון
מחלקת תכנון וסיון



תכנון וסיון
מחלקת תכנון וסיון

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דוד צורי		דוד וצורי בע"מ	בני ברק	המכבים	116	03-6197418	03-5781143	monus4@hotmail.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דוד צורי		דוד וצורי בע"מ	בני ברק	המכבים	116	03-6197418	03-5781143	monus4@hotmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

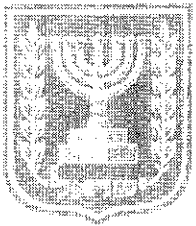
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף חסן			בני ברק	הרצל	65	03-6197418	03-5781143	monus4@hotmail.com
בעלים	לירן סועד			בני ברק	הרצל	65	03-6197418	03-5781143	monus4@hotmail.com
בעלים			דוד וצורי בע"מ	בני ברק	המכבים	116	03-6197418	03-5781143	monus4@hotmail.com

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		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	28	03-6190265		monus4@hotmail.com



תלמוד תורה
מנהל הדפוס



תלמוד תורה
מנהל הדפוס

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמן
מנהל תכנון 4

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 2 דירות גג ושינויי בינוי בבניין חדש עפ"י סעיפים 62א(5) ו-8.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת בניין חדש בשינויים הבאים:

א. תוספת 2 דירות גג מעבר ליח"ד המותרות בחלקה, בשינויים הבאים:

1. 2 דירות גג מעל 3 יח"ד רגילות בקומה ה'.

2. ביטול נסיגות כמסומן בבינוי.

3. שטח עיקרי מזערי של כל דירת גג לא יפחת מ-70 מ"ר.

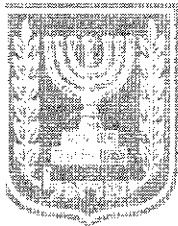
ב. דירות הגג ייבנו עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים בתכנית זו.

ג. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה.

ד. תובטח גישה למערכת הסולריות לכל דיירי הבניין.

ה. לא תותר חלוקה של דירות הגג ליח"ד נוספת וזו תהיה סטייה ניכרת.

ו. שטח דירות הגג יכלול שטחי חדרי הגג ושטחים עיקריים שניידו מקומות הבניין.



תכנון זמן
מנהל תכנון 4



תכנון זמן
מנהל תכנון 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.514



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממרט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	15	+2	17		כולל יח"ד עפ"י תמ"א 38.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	792		792		לא כולל תמ"א 38.

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**

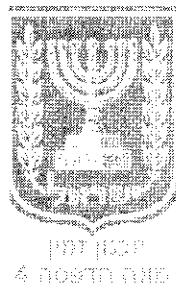
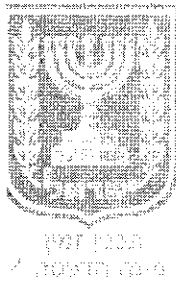
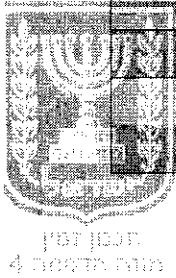
תאי שטח		יעוד
101		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101	מגורים ג'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	514	100
סה"כ	514	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	508	100
סה"כ	508	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
(3)	(3)	(3)	(3)	מעל הכניסה הקובעת 5 (2)	17 (1)	154	792	עיקרי 792	גודל מגרש כללי 514	101	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

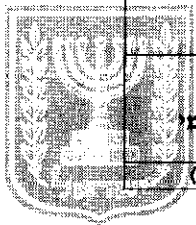
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

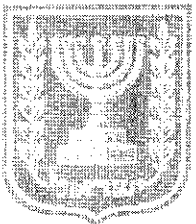
(1) כולל תמ"א 38..

(2) 5 קומות+גג כולל קומות תמ"א 38..

(3) כמסומן בתשריט..



תכנית יזון
מס' 4



תכנית יזון
מס' 4

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
6.2	עתיקות
6.3	חניה
6.4	ניקוז

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מסי יח"ד ומסי קומות, ומנחה בשאר הנושאים.

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.

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.

א. במגרש יותירו 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.

ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.

ה. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.

ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.

6.5	סטיה ניכרת
	חלוקת דירות הגג ליח"ד נוספות.

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר, לרבות בנושאים הבאים: סידור חניות, דרכי גישה לחניות, תאורה, גינון, ריצוף, גדרות וכדו'. 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מה"ע.

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

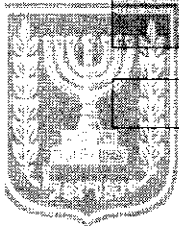
7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
	מועד משוער לביצוע: 5 שנים.



תכנון זמין
מועד הדפסה: 4

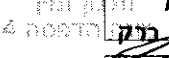
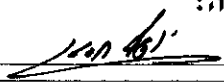
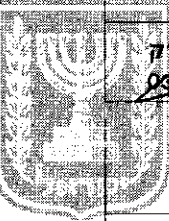
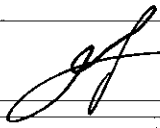
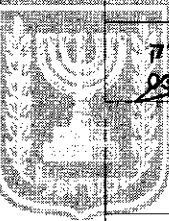
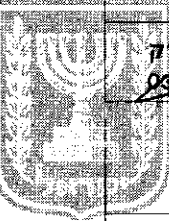


תכנון זמין
מועד הדפסה: 4



תכנון זמין
מועד הדפסה: 4

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד צורי שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: 513415471 דוד וצורי בע"מ	סוג: תאריך: דוד וצורי בע"מ חתימה: רח' המכבים 116, בני ברק 03-6195803 03-6197418	
יזם	שם: דוד צורי שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: 513415471 דוד וצורי בע"מ	סוג: תאריך: חתימה: דוד וצורי בע"מ רח' המכבים 116, בני ברק 03-6195803 03-6197418	
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף חסן שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: לירן סועד שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: 513415471 דוד וצורי בע"מ	סוג: בעלים חתימה: דוד וצורי בע"מ רח' המכבים 116, בני ברק 03-6195803 03-6197418	
עורך התכנית	שם: מונס ויסנברגר שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: מונס ויסנברגר	סוג: עורך ראשי חתימה: מונס ויסנברגר אחרייכל בנין מ/ר 3052	