

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

500954

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0208660

בב/מק/3327-תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב משולם ראט 2,4

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר לתוספת/לנת תוקף
 לתכנית מס' בב/מק/3327
 לשונה מס' 4015/44 ביום 4.9.15

מנכ"ל תכנון
 יו"ר
 מנכ"ל

20.9.15

אדרי רות מוזס
 ס' מרדכי הענין
 לתכנון אזורי בניה
 אגף הרחבתה ב"ב

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית הכוללת גם זכויות תמ"א 38 לניצול ותכנון נכון של המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בב/מק/3327-תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב משולם ראט 2,4
		מספר התכנית	501-0208660
1.2	שטח התכנית		1.175 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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

185375 קואורדינאטה X

666928 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון: חלקה 513

מדרום: רחוב אברבנאל

מזרח: חלקה 524

מערב: חלוקות 685, 684

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	הרב ראט משולם	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	523	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/א ✓
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב ✓
04/07/1968		1461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/94/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/94/א ✓

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				לאון אושקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			לאון אושקי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250		08/09/2015	לאון אושקי		09/09/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/02/2014	לאון אושקי		19/08/2014	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
	פרטי			אל.אס.פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף	בני ברק	הרב חדד שאול	12	050-4182819	03-6160221	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אל.אס.פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף	בני ברק	הרב חדד שאול	12	050-4182819	03-6160221	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יחזקאל דיקפלד			בני ברק	הרב ראט משולם	2	00-0000000	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568	03-5781275	office@ushki.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצלסון אהרון	1	03-9044507		ydronov1@yahoo.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

תוספות ושינויים בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

- א. תוספת קומות, יח"ד ושטחים וניוד זכויות עפ"י סעיף (9).
- ב. שינויים בק.ב. צפוני ומזרחי עפ"י סעיף (4).
- ג. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
- ד. תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- ה. שינוי בינוי עפ"י סעיף (5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת בנין חדש בשינויים הבאים:

1. תוספת 3 יח"ד במסגרת הקלה ו-8 יח"ד במסגרת תכנית זו, כך שסה"כ יותרו 24 יח"ד (כולל דירות גג ולא כולל תמ"א 38).
2. ניוד שטחים בין הקומות למעט לגבי שטחי תמ"א 38.
3. תוספת שטחים שניתן להוסיף בהקלה (6% בגין שיפור תנאים ו-2.5% בגין קומה נוספת).
4. שינוי ק.ב. צפוני ומזרחי מ-5.5 מ' ל-4.05 מ'.
5. השטח העיקרי של כל דירת גג לא יפחת מ-60 מ"ר.
6. תוספת 2 דירות גג כך שיותרו סה"כ 4 דירות גג מעל ל-6 דירות בקומה שמתחתן.
7. שטח ממוצע (עיקרי+ממ"ד) של הדירות מתחת לדירות הגג לא יפחת מ-70 מ"ר (בשינוי מהוראות תכנית בב/מק/105/פ).
8. תוספת 2 קומות (ג' ו-ד') מעבר ל-2 קומות מותרות ותוספת קומה ה' (עפ"י תמ"א 38).
9. יותר ביטול חלק מנסיגות דירות הגג עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
10. תותר תוספת שטחים קומה ו-6 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
11. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בנייה בתאום עם איכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
12. תותר בניית 2 מבנים על מגרש אחד.
13. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים, עיצוב הבניין וכדו'.
14. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות לגבי דירות גג וסוכות, ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
15. לא תותר חלוקה או תוספת של יח"ד מעבר למותר עפ"י תוכנית זו (למעט דירות נכה ושיפוע שיותרו עפ"י התוכניות הרלוונטיות) וזו תהיה סטייה ניכרת.
16. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין הצפוני והמזרחי שעפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.
17. הוראות תכנית זו יחולו על הקמת בניינים חדשים בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.175
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל דירות גג, 6 דירות תמ"א	30		+19	11	יח"ד	מגורים (יח"ד)
38						
	1,140		+100	1,040	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	1
		קו חשמל מתח נמוך	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,175	100
סה"כ	1,175	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,191.21	100
סה"כ	1,191.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	23.15	(3) 30	(2)	97	(2)	(2)	(1)	1140	1175	2	1	מגורים	בי מגורים

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) בנוסף יותרו שטחים (ח. גג, שטחי שירות, שטחים משותפים לבנין וכדו') עפ"י תוכנית ועפ"י דין...
- (2) עפ"י תוכניות בתוקף....
- (3) כולל 4 דירות גג ו-6 דירות בגין תמ"א 38- לא כולל דירות נכה ושיפוע.
- (4) 4 קומות + קומת תמ"א + קומת גג מעל קומת עמודים..
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי הזים ועל חשבונם וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהיה 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>
6.3	חניה
	החניות יהיו עפ"י התקן התקף/ התכנית התקפה (לרבות תכנית בב/105/ב) בזמן הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם יועץ התנועה של העירייה.
6.4	חשמל
	לא יפחת מרחק של 1.75 מ' בין ציר קו החשמל שנמצא מצד דרום של המגרש לבניין המוצע.
6.5	ביוב וניקוז
	<p>א. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלוחלם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>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 ושטחים מתוכננים בחצר.</p> <p>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 במוצרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>ד. במידה וזים התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי תהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ה. אין האמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p> <p>ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	על תא שטח 1 שבו העצים הבוגרים מופיעים בתשריט בסימונים של "עצים לשימור" ו/או "עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וקבלת רשיון לפי פקודת היערות

6.7	סטיה ניכרת
	א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו. ב. תוספת ו/או חלוקה של יחיד מעבר למוצע בתכנית זו, למעט דירות נכה ושיפוע. ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר. ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר. ג. אישור נגישות כדין. ד. הריסה בפועל של כל המבנים הקיימים והמסומנים להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת הבניין. ה. תאום עם איכ"ס ועם חברת החשמל לגבי קו החשמל העובר בחלק הדרומי של המגרש.

6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משואר לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.
--	---

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: אל. אס. פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף 513559856	סוג:	תאריך: אל. אס. פי. פרויקטים בע"מ L.S.P. PROJECTS LTD פרויקטים בנדל"ן ויזמות עסקית
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: אל. אס. פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף 513559856	סוג:	תאריך: אל. אס. פי. פרויקטים בע"מ L.S.P. PROJECTS LTD פרויקטים בנדל"ן ויזמות עסקית
בעל עניין בקרקע	שם: יחזקאל דיקפלד	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: לאון אוסקי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מס' תכנית: 501-0208660
שם התכנית: בב/מק/3327
תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב משולם ראט 2,4

