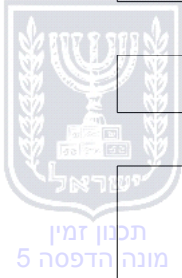


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0206169**

**שינויים ותוספות ברח' שבזי 22-בב/מק/3325.**



**תל-אביב**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי בני ברק**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

שינוי בקו בנין ותוספת 1 יח"ד רגילה בבניין חדש, לצורך שיפור התכנון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות ברח' שבזי 22-בב/מק/3325.



**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

שם התכנית

501-0206169

מספר התכנית

0.364 דונם

**1.2 שטח התכנית**

הגשה

שלב

**1.3 מהדורות**

תכנית מפורטת

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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8



היתרים או הרשאות מתחום התכנית

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
	קואורדינאטה X	184154
	קואורדינאטה Y	666455

**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	שבזי	22	

שכונה נאות יוסף

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		355

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 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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/77	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/75 ממשיכות לחול.	0		01/11/1951



**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	23/07/2014	מונוס ויסנברגר		23/07/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	23/07/2014	מונוס ויסנברגר		23/07/2014		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



**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
	מחלוף עמאר			בני ברק	שבזי	22	054-8435432	077-3212359	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מחלוף עמאר			בני ברק	שבזי	22	054-8435432	077-3212359	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מישל לאה סיטבון			בני ברק	שבזי	22	054-8435432	077-3212359	
בעלים	אורה יפה עמאר			בני ברק	שבזי	22	054-8435432	077-3212359	
בעלים	מחלוף עמאר			בני ברק	שבזי	22	054-8435432	077-3212359	
בעלים	ניסים עמאר			בני ברק	שבזי	22	054-8435432	077-3212359	

**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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שיפור אפשרויות התכנון להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש:

- א. תוספת 1 יח"ד מעבר ל-8 יח"ד מותרות עפ"י תכניות תקפות והקלות מאושרות (7 יח"ד+1 דירת גג) ללא תוספת שטחים עיקריים.
- ב. שינוי בקו בניין המערבי לכיוון רח' שבזי - 1 מ' בקומות העליונות, ו-2.5 מ' בקומת הקרקע במקום 2.5 מ' (קו בניין עליון) ו-4 מ' (קו בניין בקומת קרקע).
- ג. לא יותרו בליטות למעט סוכות ומרפסות שמש מעבר לקו הבניין המערבי הנ"ל.
- ד. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
- ה. הבניין הקיים ייהרס כתנאי למתן היתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.364
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל הקלות מאושרות ודירת גג.	9		+1	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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
מגורים ג'	101

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	364	100
סה"כ	364	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	359.16	100
סה"כ	359.16	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני			מפל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 4	9	151.5%	(2)	(2)	(2)	(1) 551	364	101	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 הקלות מאושרות..

(2) עפ"י תכניות תקפות..

(3) 4 קומות ע"ע +גג.

(4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' קומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 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 היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></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 קרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p> <p>ב. בליטות למעט סוכות ומרפסות שמש מעבר לקו הבניין המערבי שעפ"י תכנית זו.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. הריסת הבניין הקיים המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ב. אישור מורשה נגישות עפ"י כל דין.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p><b>6.7</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע תכנית : 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 8. חתימות

	<b>שם:</b> מחלוף עמאר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> מחלוף עמאר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> מישל לאה סיטבון	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> אורה יפה עמאר	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> מחלוף עמאר	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> ניסים עמאר	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> מונוס ויסנברגר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מונוס ויסנברגר		<b>חתימה:</b>	

