

9188 כספ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0271759

שינויים בקווי בנין ברח' שלמה המלך 7

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 חליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
 לתכנית מס' 501-0271759
 בשיבת 2015/57 כיום 9.11.15
 יו"ר הוועדה
 מנהל תכנון

7.2.17

עיריית בני ברק

דברי הסבר לתכנית

שינויים בקווי הבנין בבנין קיים עפ"י המצב הקיים בפועל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים בקווי בנין ברח' שלמה המלך 7 ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0271759

1.2 שטח התכנית 1.016 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X 185099

קואורדינאטה Y 665265

1.5.2 תיאור מקום גבולות התכנית:

מזרח: רחוב שמשון הגיבור

מערב: חלקה 379

צפון: חלקה 152

דרום: רחוב שלמה המלך

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	שלמה המלך	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	386	

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	כל ההוראות של התכניות התקפות יחולו, למעט השינויים שבתכנית זו	2649		07/08/1980
בב/ 25	שינוי	כל ההוראות של התכניות התקפות יחולו, למעט השינויים שבתכנית זו	1596		17/07/1947

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיים גליק			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיים גליק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/05/2015	חיים גליק	06/05/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	17/03/2015	חיים גליק	06/05/2015		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	(1)		03-5776578	03-5776579	
	פרטי	יעקב ציטרון			בני ברק	רבי מאיר	6	050-7509476		gluckchaim@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב ציטרון			בני ברק	רבי מאיר	6	050-7509476		gluckchaim@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יואל אוסטרובסקי			בני ברק	רבי מאיר	6	050-7509476	03-6183017	
חוכר	חיה ציטרון			בני ברק	רבי מאיר	6	050-7509476		gluckchaim@bezeqint.net
חוכר	יעקב ציטרון			בני ברק	רבי מאיר	6	050-7509476		gluckchaim@bezeqint.net
חוכר			עיריית בני ברק	בני ברק	(1)		03-5776578	03-5776579	

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	עורך ראשי	חיים גליק	5088		בני ברק	רבי מאיר	5	03-5703983	03-6183017	gluckchaim@bezeqint.net

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 בקווי בנין עפ"י סעיף 62(א)(4)

שינוי תכנית עפ"י סעיף 62(א)(5)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קווי הבנין ישונו כדלהלן:

1.1. מזרח (רחוב שמשון הגיבור) 0 במקום 4 מ'

1.2. מערב (לחלקה 152) 0 במקום 4 מ'

1.3. צפון ודרום ללא שינוי

2. קווי הבנין הנ"ל יהיו כל עוד הבנין קיים. לאחר הריסת המבנה הקיים קווי הבנין יהיו עפ"י התכניות התקפות (למעט תכנית זו).

3. לא תותר הוצאת היתר בניה לתוספת שטחים ו/או קומות ע"ג המבנה הקיים.

4. התכנית תתכלה תוך 5 שנים, ככל שזו לא תמומש לבניה חדשה בקווי הבנין הקבועים (וזאת לצורך אי הכשרת עברות הבניה לאורך זמן).

5. לא יותרו חלונות לכיוון מערב

6. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה, לרבות לגבי פתיחת חלונות, שיפוץ המבנה הקיים עפ"י הצורך, שיפוץ חזיתות המבנה וכד'

7. כל ההוראות של התכניות התקפות יחולו על המגרש, למעט השינויים בקווי הבנין שבתכנית זו.

6. השימושים יהיו עפ"י התכניות התקפות

7. התכנית תשונה ל- 56%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.016
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	1,451		1,451		160%X907=1451

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	002
תעשיה	001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	תעשיה	001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	109	10.73
תעשיה	907	89.27
סה"כ	1,016	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108.66	10.70
תעשיה	907.26	89.30
סה"כ	1,015.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		109												
תעשייה	תעשייה	907	1451 (1)		(2)	(2)	56	9 (2)	1 (2)	0 (3)	0 (3)	0 (3)	0 (3)	4 (3)

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) 160%.

(2) עפ"י תכניות תקפות.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. מציאת פתרון לניקוז מי גשם בתוך המגרש. 2. תיאום ההריסה עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
6.2	סטיה ניכרת
	1. הוצאת היתר בניה לתוספת שטחים ו/או קומות ע"ג המבנה הקיים. 2. בליטות מעבר לקווי הבנין שבתכנית זו. 3. פתיחת חלונות לכיוון מערב.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.4	בינוי ו/או פיתוח
	הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.
6.5	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדי/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה], יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 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 כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתווייגות לאשר בניה בשטח או בחלקו נח לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	מועד משוער לביצוע
התנייה	מיידי

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בני ברק 500261003	רשות מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב ציטרון שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב ציטרון שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יואל אוסטרובסקי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	חיה ציטרון שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב ציטרון שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בני ברק 500261003	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים גליק שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

איו"ה חיים גליק
מהנדס תכנון רשיון 5088
ד"ר מאיר 5 בני ברק