

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0299396

שינויים ברח' מתתיהו 5,7,9,11

מחוז

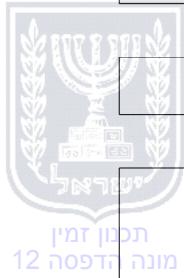
תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינויים בקווי הבנין, לצורך הרחבת דירות קיימות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים ברח' מתתיהו 5,7,9,11
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	501-0299396
-------------	-------------

שטח התכנית	1.897 דונם
------------	------------

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) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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 185225

קואורדינאטה Y 664875

1.5.2 תיאור מקום

רח' מתתיהו מספר 5,7,9,11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	מתתיהו	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	954, 976	65, 69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	על תיקוניה, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/105 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ג ממשיכות לחול.	4119	3203	10/06/1993
בב/50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/50 ממשיכות לחול.	2015		09/06/1974



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				מרגלית שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרגלית שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	30/08/2015	מרגלית שטרן	21/09/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	18/02/2015	מרגלית שטרן	16/08/2015		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
	פרטי	בנימין פחימה			בני ברק	מתתיהו	11	03-6779391	03-6779391	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין פחימה			בני ברק	מתתיהו	11	03-6779391	03-6779391	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בנימין פחימה			בני ברק	מתתיהו	11	03-6779391	03-6779391	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: זאב שכטר בשם בעלי הדירות בשטח התכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	41861		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858	1533-5741858	5741858@gmail.com
	מודד	מסארוה חוסאם	894		טייבה	(1)	629	09-7990140	09-7996748	

(1) כתובת: ת.ד. 629 טייבה משולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

א. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

ב. שינויי בינוי בקומת הגג ובדירת הנכה עפ"י סעיף 62א(א)(5) בחלקה 65 בלבד.

ג. תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) בחלקה 65 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין:

1.1 חזית רח' מתתיהו 1.0 מ' במקום 5.0 מ' (3.5 מ' קו בליטה) בכל הקומות.

2.1 צידיים 3.15 מ' במקום 3.5 מ' (בחלקה 65 במקום 4.5 מ' הנדרש לבניין בן 4 קומות).

3.1 עורף 4.0 מ' במקום 6.0 (5.0 אחרי בליטה)

2. לא יותרו בליטות מקו הבניין הקדמי שעפ"י תכנית זו לרבות סוכות,

מרפסות שמש, אדניות וכדו'.

3. לא יותרו בליטות מקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.

4. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים בלבד.

5. הרחבת יח"ד הקיימות תהיה עפ"י הוראות תכניות בב/105/ג ובב/מק/

105/אגפים על תיקונייהן.

6. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה

ניכרת.

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

8. ההרחבות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

9. החלקים החורגים מקווי הבניין במגרשים להרחבה יותרו כל עוד

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

10. העמודים יוצמדו ככל שניתן לבניין הקיים.

11. הוראות לחלקה 65 בלבד :

1.11 תותר בניית דירות גג עד קו מתווה הבניין בצדדים ובעורף. בחזית תישמר נסיגה של 2 מ' לפחות.

2.11 תותר בניית דירת נכה בעורף עד קו הבניין.

3.11 תותר תוספת של עד 20% שטח עיקרי (כולל הקלות).

4.11 המבנים היבילים הקיימים בחלקה יפוננו בתאום עם היחידה לאיכ"ס עפ"י הצורך.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.897



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	23		23		12 יח"ד לדונם לא כולל הקלות, דירות גג, דירות נכה וכדו'.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	510	+97.5	607.5		לחלקה 65 מאושר : 105%, מוצע 20%, סה"כ 125% (607 מ"ר), בלבד. השטח המוצע כולל הקלות. לחלקות 69,954,976 מאושר : 105%, מוצע עד 120 מ"ר לדירה, סה"כ : עד 120 מ"ר לדירה .

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
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא עפ"י מבא"ת)	1,897.57	100
סה"כ	1,897.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,897.57	100
סה"כ	1,897.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

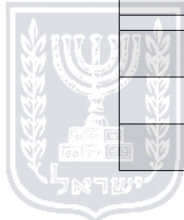
4.1.1

שימושים

מגורים

4.1.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי
(2)		(2)	(2)			(1)				(1)	607 (1)	486	חלקה 65	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)		(2)	(2)								(3)	1428	חלקות 69,954,976	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחים עיקריים בלבד כולל הקלות. לא כולל שטחי שירות, חדרי גג, דירות נכה ושטחים משותפים לבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות תקפות והקלות מאושרות..

(2) כמסומן בתשריט..

(3) עד 120 מ"ר לדירה..

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע (לחלקה 65)2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי (חלקה 65) לרבות ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים בתאום עם מה"ע.
3. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המבנה לרבות בנושאים : ציפוי חזיתות בחומרי גמר קשיחים, התאמת התוספות לבניין הקיים וכד' בתאום עם מה"ע (לחלקות 69,954,976)
4. התוספות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
5. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי עמוד החשמל הקיים בחזית חלקה 69.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

מעמד נספח הבינוי : נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.3**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 בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית בקרקע. 5. 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.

6.4**ניקוז**

1. הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38) : 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חדירת מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום , עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתיה לשטח התכנית.

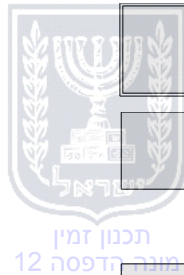
6.5**סטיה ניכרת**

1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
2. בליטות מעבר לקו הבניין לחזית לרבות סוכות, מרפסות שמש, אדניות וכדו'.
3. בליטות מעבר לקווי הבניין הצדיים למעט סוכות.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. מערכת הביוב של המבנה עד לרשות העירונית תחזוק לפי תכנית שתקבל את אישור משרד הבריאות
- ב. תוכניות מפורטות של המבנה ושל מערכת הביוב שלו יוגשו לאישור משרד הבריאות בשלב היתרי בניה

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 3 שנים	
--------------------------	--

