

529294

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0409243

שינויים ותוספות בבניין חדש ברח' רמז 4

מחוז	תל-אביב
מרחב תכנון מקומי	בני ברק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

0409243
 14.11.16 - 20/6/91
 14.3.17
 [Signature]

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תביעה בסמכות מקומית לשינויים בק"ב, ושינויי בינוי לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים ותוספות בבניין חדש ברח' רמז 4
		מספר התכנית	501-0409243
1.2	שטח התכנית		0.669 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (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
	קואורדינאטה X	184050
	קואורדינאטה Y	664885

1.5.2 תיאור מקום**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	שד רמז	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	365	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
13/11/2005	309	5455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/ 105/פ-ו-בב/מק/105/פ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/105/פ
07/06/2006	3523	5537	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/ 3010 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/3010

הערה לטבלה:

כפיפות לתוכנית 501-0339507 - 77/78 קביעת כללים למימוש תמ"א 38 בבני ברק.

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				פרל קרייזמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1				תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	22/02/2017	פרל קרייזמן	23/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/05/2016	פרל קרייזמן	11/05/2016		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			פרויקט רמז 4 בע"מ	בני ברק	שד רמז	4	050-6599442	03-6163514	h0506599442@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			פרויקט רמז 4 בע"מ	בני ברק	שד רמז	4	050-6599442	03-6163514	h0506599442@gmail.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	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il

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**

- א. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- ב. שינויי בינוי בדירת הגג ובקומת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ג. תוספת יח"ד וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ד. תוספת קומה - יח"ד ושטחים, עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קווי בניין:
 - א. צפון - 4 מ' במקום 5 +בליטה של עד 1.5 מ' +מרפסות שמש בשיעור של עד 40% מקו הבליטה.
 - ב. מזרח - 1.7 מ' במקום 5 מ' (3.5 מ' לאחר בליטה).
 - ג. דרום - קיר משותף עם המחצית הדרומית.
 - ד. מערב - 3.15 מ' במקום 3.5 מ' (10%).
 - ה. לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבנין המזרחי, וזה יהווה סטייה ניכרת.
 - ו. בליטות (למעט סוכות ומ. שמש כמפורט לעיל) מעבר לקווי הבניין הצפוני והדרומי יהוו סטייה ניכרת.
2. שינויים שניתן לאשר כהקלה:
 - א. תוספת 2 יח"ד (30%).
 - ב. ניוד שטחים בין הקומות.
 - ג. תוספת קומה, שטחים ו-4 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
 - ד. ביטול נסיגות בדירות הגג כמסומן בנספח הבינוי.
 - ה. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין ציפוי חזיתות, עיצוב הבניין ופיתוח המגרש.
 - ו. לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהא סטייה ניכרת.
 - ז. המבנה המסומן להריסה ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
 - ח. תובטח יציבות הבניין הקיים במחצית החלקה הדרומית.
 - ט. הבינוי יהיה עפ"י תכנית בב/מק/3010, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.669			
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	10	+6	16	מצב מאושר: 8 יח"ד בקומות קרקע-א-ב+2 דירות גג, מוצע: 2 יח"ד עפ"י שבס, +4 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	793		793	עפ"י 118.5%, עפ"י 1/פ/105

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'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	669	100
סה"כ	669	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	672	100
סה"כ	672	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מגורים ב'
	4.1.1
	שימושים
	מגורים
	4.1.2
	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת (3)	סה"כ שטחי בניה				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(4)	(4)	(4)	(4)	4 (3)	16	(2)	118.5	793	(2)	793 (1)	669	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 118.5%.

(2) עפ"י תכנית מאושרות.

(3) מעל קומת קרקע.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בינוי

מעמד נספח הבינוי: מחייב לגבי מספר הקומות, קווי הבניין ומספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.

6.2. עתיקות

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 חשבוננו 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.

6.3. חניה

החניות יהיו עפ"י התקן או התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה.

6.4. ניהול מי נגר

א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשת לתת הקרקע.

ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.5. סטיה ניכרת

1. תוספת יח"ד
2. בליטות מעבר לקו הבנין המזרחי.
2. בליטות (למעט סוכות ומ. שמש כמפורט בסעיף 2.2) מעבר לקווי הבנין הצפוני והדרומי.

6.6. תנאים למתן היתרי בניה

1. הבטחת יציבות המבנה במחצית הדרומית.
2. הריסת המבנה הקיים בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
3. אישורי נגישות כדין.
4. תנאי להוצאת היתר בניה חו"ד פרוגרמטית לנושא המענה בצרכי ציבור.

6.7. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: מיידי

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה קרייזמן פרל (שם), מספר זהות 037307063,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 501-0409243
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 4 וגרסת תשריט מס' 3 (התכנית הקודמת).
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 07.05.2017 תואמת לגרסת הוראות מס' 5 וגרסת תשריט מס' 3 (התכנית החדשה) ושונה בה הפרטים הבאים:
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	1.6 – יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות	תוספת הערה מתחת לטבלה
2	הוראות התכנית	6.6 – תנאים למתן היתרי בניה	הוספת סעיף 6.6.4
3			
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

קרייזמן אדריכלים
דוד המלך 6 בני ברק
טל. 03-6163514
חתימה

07.05.2017
תאריך

קרייזמן פרל
שם המצהיר