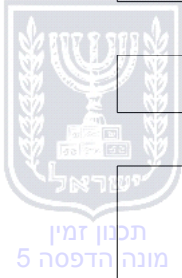


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0333088

תוספת יח"ד ותוספת הקלות ברח' שלש השעות 37, 39



תל-אביב

מחוז

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

שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ע"י תוספת יח"ד ותוספת הקלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ותוספת הקלות ברח' שלש השעות 37, 39

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

501-0333088

מספר התכנית

0.818 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 8, 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	184500
קואורדינאטה Y	667365

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	שלוש השעות	37	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק		85, 247

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/10/2007	340	5731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /5 .2. הוראות תכנית תממ/ 5 /5 2 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו תעמוד בדרישות תממ/ 5 /5, 2, כולל נספח מגבלות הבנייה בפשט ההצפה	כפיפות	תממ/ 5 /2
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
09/10/1986		3389	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 230 /230. א. הוראות תכנית בב/ 230 /230. א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 230 /א

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית 501-0339507 ? קביעת כללים למימוש תמ"א 38.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/01/2016	פרל קרייזמן	27/01/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		27/01/2016	פרל קרייזמן	28/06/2015		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	מיכאל שבתאי			גבעתיים	אחדות העבודה	20 א	052-2516852		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מיכאל שבתאי			גבעתיים	אחדות העבודה	20 א	052-2516852		

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	ה/37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב על תיקוניה

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**

- שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש עפ"י סעיף 62א(א):
1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
 2. תוספת אחוזי בניה שניתן להוסיף בהקלה, עפ"י סעיף (9).
 3. תוספת קומה שניתן להוסיף בהקלה, עפ"י סעיף (9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

להקמת בניין חדש יותרו שינויים ותוספות לתכנית הראשית, וכדלהלן:

א. יח"ד

- (1) תותר תוספת 3 יח"ד לחלקה, מעבר ל-19 יח"ד המותרות (כולל 3 יח"ד עפ"י שבס ו-4 יח"ד עפ"י תמ"א 38 שפורסמו כהקלה, ו-2 דירות גג).
- (2) סה"כ יותרו בקומות א-ה 20 יח"ד +2 דירות גג בקומה ו (כולל דירות גג, יח"ד מתכנית זו, יח"ד בהקלה ויח"ד מתמ"א 38).
- (3) חלוקה או תוספת יח"ד מעבר לני"ל תהא סטייה ניכרת.

ג. תוספות ושינויים במסגרת הקלה:

- (1) קומה ה', מעבר ל-4 הקומות המותרות (כולל קומה עפ"י תמ"א 38).
- (2) תוספת אחוזים: 6% בגין שיפור תנאי דיור, 5% בגין תוספת מעלית ו-5% בגין תוספת 2 קומות.

ד. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכדו'.

ה. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.818

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר: 10 יח"ד + 3 עפ"י שבס 4+ עפ"י תמ"א 38 + 2 דירות גג. מוצע: 3 יח"ד בתכנית זו.	22		+3	19	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר: 105%, מצב מוצע: 121%. שטחים עיקריים בלבד, ללא שטחי התמ"א.	990		+131	859	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
דרך מאושרת	101
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

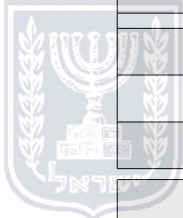
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	818	100
סה"כ	818	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59.27	6.73
מגורים ב'	821.7	93.27
סה"כ	880.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמי (5)			22 (3)	(2)	121	990 (1)	990 (1)	818	100	מגורים	מגורים ב'
אחורי (5)											
צידו-ימני (5)											
צידו-שמאלי (5)											
מעל הכניסה הקובעת (4) 5		27									

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) שטח עיקרי בלבד ללא שטחי תמ"א.

(2) עפ"י תכנית מאושרת.

(3) כולל 4 יח"ד בגין תמ"א 38 ו-2 דירות גג..

(4) 4 קומות +קומה ה' דירות גג.

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****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 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.
3. 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.
4. 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.
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.

6.2**חניה**

החניה תהיה עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.3**ניהול מי נגר**

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.
 2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.4**סטיה ניכרת**

1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).
2. בנייה מעבר לקוי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.
3. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
4. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי הצורך בבדיקות זיהום קרקע עקב השימוש שנעשה בפועל בעבר במגרש (בית מלאכה לטיח).
5. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי עמוד החשמל הקיים הסמוך למגרש.
6. קבלת חו"ד פרוגרמטית לנושא המענה בצרכי ציבור.
7. תאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות בנושאים הבאים: א. תאום לגבי הריסת הקיים לרבות לגבי פינוי פסולת בניין. ב. תאום לגבי הטיפול בקרקע לאור השימושים שהיו בעבר, לרבות סקר

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	ובדיקות קרקע עפ"י הצורך.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5