

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0411298

תוספת 2 יחידות דיור ברחוב משולם ראט 2,4

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לחת-תוקף
לתכנית מס' 501-0411298
בשיבה 2016/89 ביום 30.5.16
מנהל מועצה
יו"ר הועדה המחוזית

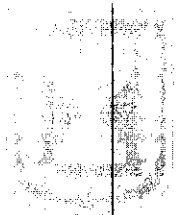
אדר' רות חזס
יו"ר מועדון תכנון
להגנת הנוכח בניה
אגף התכנון ב"ב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לחת תוקף
לתכנית מס' 501-0411298
בשיבה 2016/89 ביום 20.9.16
מנהל מועצה
יו"ר הועדה המחוזית

אדר' דוד מנחם
יו"ר מועדון תכנון
להגנת הנוכח בניה
אגף התכנון ב"ב

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית להוספת יחידות דיור.



משרד הדיור

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת 2 יחידות דיור ברחוב משולם ראט 2,4

מספר התכנית 501-0411298

1.2 שטח התכנית 1.175 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 5, 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 185372

קואורדינאטה Y 666929

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 513

מדרום: רחוב אברבנאל

מזרח: חלקה 524

מערב: חלקות 685,684

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הרב ראט משולם	2	
בני ברק	הרב ראט משולם	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	523	

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 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 א ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
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
501-0208660	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0208660 ממשיכות לחול.	7139	961	04/11/2015
בב/94 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/94 א ממשיכות לחול.	1461		04/07/1968

י. יונת זמין
מונה ודיפסר 7



1.7 מסמכי התכנית

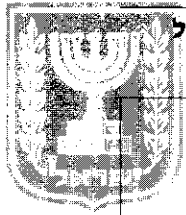
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	27/06/2016	לאון אושקי	28/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	27/06/2016	לאון אושקי	28/06/2016		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			אל.אס.פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף	בני ברק	הרב חדד שאול	12	050-4182819	03-6160221	

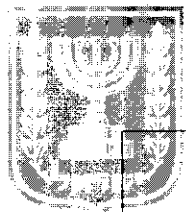


1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אל.אס.פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף	בני ברק	הרב חדד שאול	12	050-4182819	03-6160221	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אל.אס.פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף	בני ברק	הרב חדד שאול	12	050-4182819	03-6160221	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568	03-5781275	office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	1	03-9044507		ydronov1@yahoo.com

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

תוספות ושינויים עפ"י סעיף 62א(א):

א. ניווד זכויות עפ"י סעיף (9).

ב. תוספת יחיד עפ"י סעיף (8).

ג. שינוי בינוי עפ"י סעיף (5).

ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש יפ" סעיף (16)(א)(1).

ה. קביעת שטח לתמורה ציבורית.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר תוספת יחיד בשינויים הבאים:

1. תוספת 2 יחיד במסגרת תוכנית זו. כך שסה"כ יותרו 32 יחיד (כולל דירות גג וכולל תמ"א 38).

2. ניווד שטחים בין הקומות.

3. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה, לרבות לעניין פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים, עיצוב הבניין וכדו'.

4. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות לגבי דירות גג וסוכות, ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. לא תותר חלוקה או תוספת של יחיד מעבר למותר עפ"י תוכנית זו (למעט דירות נכה ושיפוע שיותרו עפ"י התוכניות הרלוונטיות) וזו תהיה סטייה ניכרת.

6. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין הצפוני והמזרחי שעפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.

7. תוספת שטחים עד 20% משטח המגרש.

8. השטח המיועד לתמורה ציבורית ומסומן בנספח הבינוי ימומש עם מתן התוקף של התכנית העירונית בנושא זה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.175



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	30	+2	32		כולל דירות גג ודירות תמ"א
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,140	+35	1,175		

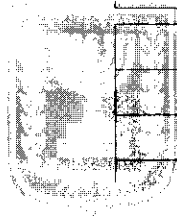
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,175	100
סה"כ	1,175	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,191.21	100
סה"כ	1,191.21	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	30.79
קו בנין	666.01

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת											
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	23.15	32 (5)	(4)	(3)	(2)	(1)	1175	1175	2	1	מגורים	מגורים ב'
(7)	(7)	(7)	(7)	(6)												

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) בנוסף יותרו שטחים (ח.גג, שטחי שרות, שטחים משתפים לבניין וכדו') עפ"י תוכניות ועפ"י דין....

(2) עפ"י תוכניות בתוקף....

(3) עפ"י תוכניות בתוקף.

(4) עפ"י תוכניות בתוקף.

(5) כולל 4 דירות גג ו-6 דירות בגין תמ"א 38- לא כולל דירת נכה ושיפוע.

(6) 4 קומות+קומת תמ"א+קומת גג מעל קומת עמודים.

(7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות 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 וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 חניה

החניות יהיו עפ"י התקן התקף/ התכנית התקפה (לרבות תכנית בב/105/ב) בזמן הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.4 חשמל

לא יפחת מרחק של 1.75 מ' בין ציר קו החשמל שנמצא מצד דרום של המגרש לבניין המוצע.

6.5 ביוב וניקוז

- 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.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

על תא שטח 1 שבו העצים הבוגרים מופיעים בתשריט בסימונים של "עצים לשימור" ו/או "עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וקבלת רשיון לפי פקודת היערות

6.7 סטיה ניכרת

- א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.
- ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו, למעט דירות נכה ושיפוע.
- ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.

6.8 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר. ג. אישור נגישות כדין. ד. תאום עם איכ"ס ועם חברת החשמל לגבי קו החשמל העובר בחלק הדרומי של המגרש.



6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.
--	---



8. חתימות



מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אל. אס. פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף 513559856		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אל. אס. פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף 513559856		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אל. אס. פי. פרויקטים בע"מ ע"י שלמה שחף 513559856		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה

