

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0296723

שינויים ותוספות ברח' הרב זסלר 19.

תל-אביב

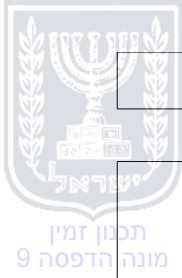
מחוז

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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' הרב דסלר 19.

ומספר התכנית

501-0296723

מספר התכנית

0.545 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8

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	184468
קואורדינאטה Y	665484

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	הרב דסלר	בני ברק

שכונה קריית הישיבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק		283

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 55 29/05/2019	מונוס ויסנברגר	29/05/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 10 18/02/2016	מונוס ויסנברגר	03/01/2016	1	1: 250	מחייב	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	יוסי פלדמן			כפר חב"ד	שכ לוי יצחק	517	073-7373802	073-7373802	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי פלדמן			כפר חב"ד	שכ לוי יצחק	517	073-7373802	073-7373802	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חלקה 283 בגוש 6188	כפר חב"ד	שכ לוי יצחק	517	073-7373802	073-7373802	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	28	03-6190265		monus4@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ותוספות להקמת בניין חדש ע"פי סעיף 62א(א):

א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ב. שינוי בינוי בדירות הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת בניין חדש בשינויים הבאים:

א. תוספת 3 יח"ד (אחת בכל קומה בקומות א-ג) מעבר ל- 9 יח"ד המותרות (כולל 30% הקלות מאושרות ו-3 יח"ד עפ"י תמ"א 38) ללא תוספת שטחים עיקריים (למעט תוספת שטחים עפ"י תמ"א 38). סה"כ יותרו 15 יח"ד בקומות א-ה (כולל תמ"א 38).

ב. לא תותר כל בנייה מעל דירות הגג למעט מדרגות וחדר מעלית ומתקנים טכניים עפ"י תכניות מאושרות. מונה הדפסה 9

ג. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב אדריכלי, פיתוח המגרש וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.

ד. לא תותר חלוקה או תוספת יח"ד מעבר לתכנית זו (למעט דירת נכה עפ"י תכניות מאושרות).

ה. המבנה הקיים ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.

ו. יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו (3 יח"ד) לא ייכללו שטחים מכח תמ"א 38.



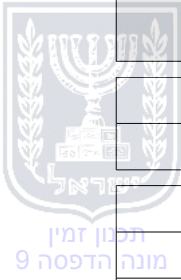
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 לעקירה	מגורים ב'	101
להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ב'	545	100
סה"כ	545	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	547.8	100
סה"כ	547.8	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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	מעל הכניסה הקובעת (2)	17 (3)	(2)	(2)	659.45 (1)	545	101	מגורים	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:

בנוסף יותרו שטחי שירות, שטחים משוטפים לבניין, חדרי גג, סוכות וכדו' ושטחים עפ"י תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי כולל הקלות, לא כולל תמ"א 38..

(2) עפ"י תכניות תקפות..

(3) כולל הקלות, 3 יח"ד עפ"י תמ"א 38 ו-2 דירות גג..

(4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>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.</p> <p>ג. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.3	חניה
	החניות יהיו עפ"י התקן התקף/התכנית המאושרת בהיתר הבניה, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור יח"ד המוצעות בתכנית זו.
6.4	ניקוז
	<p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת קרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p> <p>ג. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למיים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	חלוקה או תוספת יח"ד, למעט דירת נכה עפ"י תכניות מאושרות.
6.6	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ ומח' נכסים.</p> <p>2. גודל השטח המקורה בקומת הקרקע של הבניין (השטח הציבורי) לא יפחת מ 70 מ"ר.</p> <p>3. ההפקעה לדרך לשם הרחבת הצומת בין רחובות דסלר וסעדיה גאון תהיה כמסומן בתשריט הבינוי.</p> <p>4. השימוש בשטח הציבורי הבנוי יהיה לגן ילדים ו/או משרדים ו/או כל שימוש ציבורי אחר לפי שיקול דעת הבלעדי והמוחלט של עיריית בני ברק.</p> <p>5. השטח הציבורי הבנוי יימסר לעיריית בני ברק כשהו בנוי ברמת מעטפת על חשבון היזם. עבודות הגמר והפנים יבוצעו ע"י העירייה ועל חשבונה.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>א. הריסת הבניין הקיים המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. ב. אישור מורשה נגישות עפ"י כל דין. ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי עמוד החשמל שבקרבת המגרש. ד. מערכת הביוב של המבנה עד לרשות העירונית תחזוק לפי תכנית שתקבל אישור משרד הבריאות.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	



ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

