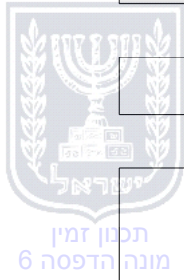


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0328534**

**שינויים ברח' דמשק אליעזר 23**



**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 בקווי הבניין לצורך הרחבת דירות קיימות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	501-0328534	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.687 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	184836
	קואורדינאטה Y	664656

### 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	דמשק אליעזר	23	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	284	

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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
14/02/2008	1941	5776	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/3036. הוראות תכנית בב/מק/3036 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/3036
13/10/2004	151	5334		כפיפות	בב/מק/761



## 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	מחייב חלקית			26/02/2018	מרגלית שטרן	15/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/06/2015	מרגלית שטרן	17/06/2015		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	נפתלי גרוסמן			בני ברק	דמשק אליעזר (1)	23	052-7659830		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבניין..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נפתלי גרוסמן			בני ברק	דמשק אליעזר	23	052-7659830		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נפתלי גרוסמן			בני ברק	דמשק אליעזר	23	052-7659830		

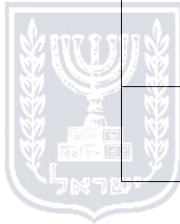
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם דיירי הבניין.

**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	41868		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858	1533-5741858	5741858@gm ail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ירוסלב דורנוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044507	03-9044507	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 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. הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. קו הבניין לכיוון החזית יהיה 1.0 מ' במקום 5.0 (3.5) מ' אחרי בליטה
2. קווי הבניין הצידיים (מזרח ומערב) יהיו 3.5 מ' (לבניין בן 4 קומות).
3. ההרחבות לחזית יהיו באגף שלם.
4. לא תותר חלוקת הדירות המורחבות ליח"ד נוספות.
5. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע לרבות ציפוי חזיתות בחמרי גמר קשיחים.
6. לא תותר כל בליטה מקו בנין החזיתי לרבות סוכות.
7. לא תותר כל בליטה מקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות עפ"י תכניות תקפות.
8. אם ייהרס הבניין יחזרו קווי הבניין לקדמותם.
9. לא תותר העברת שטחים מהדירות המורחבות למקומות אחרים בבניין.
10. תובטח יציבות הבניין בזמן העבודות ולאחר הבנייה.
11. התוספות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
12. לא יינתן היתר להרחבה לדירות הגג ו/או לדירות שלבעליהן בעלות גם בחריגות בקומת המרתף.
13. יינתן היתר להרחבה לדירות הזכאיות לכך עפ"י דין בלבד.

## 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
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	687	מגורים ב'
100	687	סה"כ

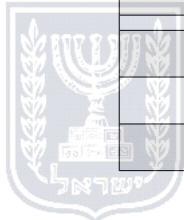
### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	687.34	מגורים ב'
100	687.34	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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)	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2380 (1)	687	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) השלמת שטח עד 140 מ"ר לדירה לדירות הזכאיות לכך עפ"י דין בלבד.  
בנוסף יותרו שטחים משותפים לבניין כגון מדרגות, מעלית וכדו' וחדרי גג..
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.

**6.2****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת 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.

**6.3****ניקוז**

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.

**6.4****סטיה ניכרת**

1. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.  
2. לא יותרו בליטות מקווי הבניין, למעט סוכות (למרות האמור, לא יותרו סוכות מעבר לקו הבניין לחזית)  
3. קירוי מרפסות השמש בקומה ד' בחזית.

**6.5****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע  
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המבנה לרבות בנושאים: ציפוי חזיתות בחומרי גמר קשיחים,  
התאמת התוספות לבניין הקיים וכד' בתאום עם מה"ע  
3. התוספות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

**6.6****היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6