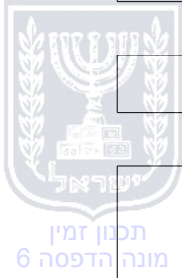


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0452730

הרחבות ושינוי קוי בנין ברח' מצליח 10



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

הרחבות עד 140 מ"ר ליח"ד ושינוי ק.ב. בבנין קיים ברח' מצליח 10.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבות ושינוי קוי בנין ברח' מצליח 10

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0452730

שטח התכנית 0.709 דונם

1.2 שטח התכנית

סיווג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

185038 קואורדינאטה X

667223 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון - חלקה 701

מדרום - חלקה 699

ממזרח - חלקה 660

ממערב - חלקה 710.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	הרב מצליח	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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	התכנית על תיקוניה תמשיך לחול, למעט שהשינויים שעפ"י תכנית זו.	שינוי	בב/ 105 / ב
05/05/1974		2006	התכנית על תיקוניה תמשיך לחול, למעט שהשינויים שעפ"י תכנית זו.	שינוי	בב/ 242



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל בראונשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל בראונשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/05/2017	גיל בראונשטיין	28/09/2016		1: 100	מנחה	בינוי
לא		14/05/2017	גיל בראונשטיין	09/08/2016		1: 250	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	מיכל גרוסמן			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5706207		

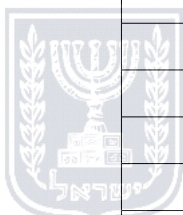
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	אייל ארביב			בני ברק	הרב מצליח	10	054-5290300		
דייר	מעין ארביב			בני ברק	הרב מצליח	10	054-5290300		
דייר	אסתר בן סימון			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5700023		
דייר	ישראל נתנאל בן סימון			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5700023		
דייר	אברהם אהרון ברוק			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5700539		
דייר	מלכה דבורה ברוק			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5700539		
דייר	תמר גייר			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5298022		
דייר	איגור גליזרין			בני ברק	הרב מצליח	10	077-5343166		
דייר	לודמילה גליזרין			בני ברק	הרב מצליח	10	077-5343166		
דייר	ליאור נחום גרוסמן			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5706207		
דייר	מיכל גרוסמן			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5706207		
דייר	דוב יונדף			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5298022		
דייר	שי יצחק			בני ברק	הרב מצליח	10	050-5356452		
דייר	שרה יצחק			בני ברק	הרב מצליח	10	050-5356452		
דייר	אסתר מגורי			בני ברק	הרב מצליח	10	03-6191384		
דייר	פסיה מישקובסקי			בני ברק	הרב מצליח	10	052-7609107		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	שלמה מישקובסקי			בני ברק	הרב מצליח	10	052-7609107		
דייר	יוסף חיים מלכיאלי			בני ברק	הרב מצליח	10	077-5013014		
דייר	שאער ליאת מלכיאלי			בני ברק	הרב מצליח	10	077-5013014		
דייר	אליהו סבג			בני ברק	הרב מצליח	10	077-1701255		
דייר	לאה מירב סבג			בני ברק	הרב מצליח	10	077-1701255		
דייר	אסתר חיה סחייק			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5784920		
דייר	יעקב ישראל סחייק			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5784920		
דייר	דינה שם טוב			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5785142		
דייר	יינון שם טוב			בני ברק	הרב מצליח	10	03-5785142		
אחר	לאה ברנד			בני ברק	הרב מצליח	10	077-5322426		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל בראונשטיין		בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	23	072-2507767		gilbr111@gmail.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**

- a. הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12)
- b. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקוי בנין: מזרח 1.5 מ' במקום 5, מערב 3 מ' במקום 7, צפון ודרום 2.70 במקום 3 מ' [10%]
2. תותר הרחבת יח"ד קיימות עפ"י תכנית זו עד לשטח כולל של 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים לרבות עפ"י תכנית זו.
3. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין ששונו בתכנית זו, למעט מ. שמש וסוכות.
4. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.
5. לא תותר העברת שטח שלא נוצל למקום אחר בבניין.
6. ההרחבות יהיו עפ"י תב"ע אגפים למעט בחזית שיהיו באגף שלם.
7. הבנייני הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין שיפוץ הבניין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.
8. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
9. במקרה של הריסת הבניין, קווי הבניין יוחזרו לקדמותן טרם אישורה של תכנית זו.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.709
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	16			16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עד 140 מ"ר שטח כולל ליח"ד.	2,240		+1,495.5	744.5	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
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	709.97	100
סה"כ	709.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	16	(1) 2240					709	1	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 140מ"ר ליח"ד שטח כולל.

(2) ללא שינוי.

(3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, מונה הדפסה 6 תכנון זמין מונה הדפסה 6), חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה 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 יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

ביוב וניקוז

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

6.4

סטיה ניכרת

1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
2. בליטות - למעט סוכות ומי שמש

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.
3. הרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמנה.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד ביצוע משוער : בתוך 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6