

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0521328**

**שינויים ותוספות ברח' הלוחמים 13.**

**תל-אביב**

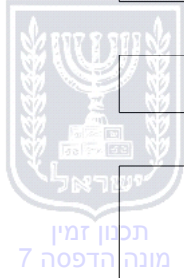
**מחוז**

**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 לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בניין חדש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות ברח' הלוחמים 13.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0521328

מספר התכנית

0.674 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 4, 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	184135
	קואורדינאטה Y	666251

### 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	הלוחמים	13	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	1773	

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/105/ש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ש ממשיכות לחול.	5897	1621	08/01/2009
501-0211441	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0211441 ממשיכות לחול.	7167	1958	16/12/2015



## 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		03/09/2017	מונוס ויסנברגר	03/09/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16/05/2017	מונוס ויסנברגר	23/04/2017	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	חיים זלברברג		חיים זלברברג יזמות וניהול בע"מ	בני ברק	עמק יזרעאל	5	050-4155784		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים זלברברג		חיים זלברברג יזמות וניהול בע"מ	בני ברק	עמק יזרעאל	5	050-4155784		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	שמעון שגיא			רמת גן	דרך בן גוריון דוד	1	03-5775640		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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	26	03-6190265		monusoffice@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 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

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

- א. תוספת יח"ד וניוד זכויות עפ"י סעיף (9).
- ב. שינויי בינוי בדירות הגג ובמיקום דירות השיפוע ובגובה הקומות עפ"י סעיף (5).
- ג. תוספת 3 דירות שיפוע ו - 1 דירה רגילה עפ"י סעיף (8).
- ד. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
- ה. תוספת 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף (9).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

1. תוספת יח"ד (2 יח" בהקלה 30% + 3 דירת שיפוע מעבר ל -3 מותרות) סה"כ 18 יח"ד (כולל 4 דירות שיפוע, 2 יירות נכה, 8 דירות רגילות ב -2 קומות ו - 2 דירות גג).
2. תוספת 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה.
3. שינויים בניוי:
  - I. בנסיגות הגג כמסומן בבינוי.
  - II. העברת ד. שיפוע לקומת הכניסה.
  - III. שינוי גובה הקומות ל - 3.15 מ'.
  - IV. שינוי גובה קומת הגג ל - 3.5 מ'.
4. שינויים המותרים בהקלה (ניוד זכויות ותוספת יח"ד בהקלה - 30%).
5. שינויים בקווי הבניין:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

- I. לצפון 3.15 מ' (10% הקלה)
  - II. לדרום 2.5 מ' + סוכות ברוחב עד 1.10 מ'.
  - III. למערב לשצ"פ 1.5 מ' ללא בליטות לרבות סוכות ולמעט מרפסות שמש.
  - IV. לחזית 4 מ' + 1.5 מ' בליטה.
  - V. לא יותרו בליטות למעט סוכות ומרפסות שמש מעבר לקווי הבניין הנ"ל וזו תהיה סטייה ניכרת.
- ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב אדריכלי של הבניין, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
    - ג. אופן הבנייה בגבול עם השצ"פ תתאום עם מה"ע בזמן ההיתר ע"מ לא לפגוע באיכות השצ"פ.
    - ד. חדרי ו/או דירות הגג וסוכות ייבנו עפ"י התכניות התקפות למעט הנושאים המפורטים בתכנית זו.
    - ה. דירות השיפוע והנכה ייבנו עפ"י התכניות התקפות למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
    - ו. המחסנים יוצמדו לדירות הבניין.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.674
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
8 יח"ד רגילות ב ? 2 קומות, 2 דירות גג, 6 דירות שיפוע, 2 דירות נכה.	18		+3	15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	858		+319	539	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'	101
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1'	674	100
סה"כ	674	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	676.86	100
סה"כ	676.86	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כלי				
									עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)	3	3 (4)	16.21	26.7 (3)	18 (2)	858 (1)	674	1	101	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) א. השטח הסופי ייקבע בהיתר הבנייה בהתאם לשטח המבוקש בהיתר.
- ב. בנוסף יותרו שטחי שירות כגון ממ"ד, מדרגות, שטחים משותפים לבניין וכן שטחי מרפסות שמש, דירות נכה ושיפוע.
- (2) כולל דירות נכה, שיפוע וגג..
- (3) כולל דירות נכה ושיפוע..
- (4) כולל קומת גג לא כולל קומת כניסה..
- (5) מסומן בתשריט..



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <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>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בהיתר הבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <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><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. תוספת יח"ד מעבר לתכנית זו.</p> <p>ב. בליטות למעט סוכות ומרפסות שמש מעבר לקווי הבניין. למרות האמור לעיל לא יותרו בליטות מעבר לקו בניין לשצ"פ (1.5 מ'), למעט מרפסות שמש.</p> <p>ג. תוספת קומות.</p> <p>ד. הפיכת מחסנים בקומות השיפוע ליח"ד או לשימוש אחר שאינו אחסנה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תאום עם מה"ע לגבי אופן הבינוי בגבול השצ"פ ע"מ לא לפגוע בשצ"פ.</p> <p>ב. סעיף א' למחוק, אין מבנה להריסה.</p> <p>ג. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין לרבות לעניין ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.</p> <p>ד. הגשת תכנית לפיתוח המגרש.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p><b>6.7</b></p>

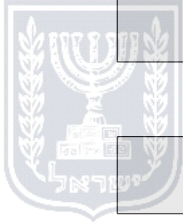


**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית : 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7