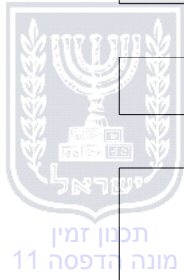


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0536227

תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב שח"ל 10,12 בני ברק



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

תב"ע בסמכות מקומית הכוללת גם זכויות תמ"א 38 לניצול ותכנון נכון של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב שח"ל 12,10 בני ברק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0536227

1.2 שטח התכנית 0.688 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 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

185219 קואורדינאטה X

666446 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 920.

מדרום: חלקה 618.

ממזרח: חלקה 638.

ממערב: רחוב שח"ל

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	שח"ל	10	
בני ברק	שח"ל	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	619	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה. הוראות תכנית בב/105/ב על תיוקניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ב
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ס/2. הוראות תכנית בב/105/ס/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ס/2
19/08/1973		1939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/255. הוראות תכנית בב/255 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/255
13/11/2005	309	5455	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105/פ על תיקוניה. הוראות תכנית בב/מק/105/פ על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105/פ
10/11/2011	479	6317	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/3145. הוראות תכנית בב/מק/3145 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/3145



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/03/2019	לאון אושקי	13: 48 17/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/05/2017	לאון אושקי	09: 23 12/06/2017		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	לוי מתתיהו פליגמן			בני ברק	שח"ל		03-6191979		
	פרטי	שרה פליגמן			בני ברק	שח"ל		03-6191979		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לוי מתתיהו פליגמן			בני ברק	שח"ל		03-6191979		
פרטי	שרה פליגמן			בני ברק	שח"ל		03-6191979		

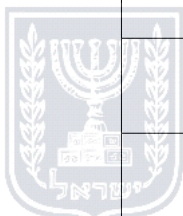
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם לביאייב			בני ברק	שח"ל	12	03-6166151		
בעלים		ברטה לביאייב			בני ברק	שח"ל		03-5595625		
בעלים		לוי מתתיהו פליגמן			בני ברק	שח"ל		03-5421568		
בעלים		שרה פליגמן			בני ברק	שח"ל		03-6198526		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki .co.il
	מודד	דרונוב ירוסלב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):
- שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
 - תוספת קומה ושינוי בינוי עפ"י סעיף (5).
 - תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8) ו-(9).
 - תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
 - תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
 - קביעת שטח ציבורי עתידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:
- תוספת קומה ג' מעבר ל-2 קומות המותרות.
 - תוספת קומה ד', שטחים ויח"ד עפ"י זכויות תמ"א 38.
 - תוספת יח"ד (1 יח"ד בהקלה, 2 יח"ד בתכנית זו, 8 יח"ד עפ"י תמ"א 38) מעבר ל- 7 יח"ד מותרות (5 יח"ד + 3 דירות גג) סה"כ 18 יח"ד (9 יח"ד בכל אגף), לא כולל דירות נכה.
 - תוספת שטחים עד 20% משטח המגרש.
 - שינוי בקווי בניין:
 - ק.ב. מזרחי 4.4 מ' במקום 6.0 מ'
 - קווי בניין צידיים 3.15 מ' במקום 4.05 מ' כנדרש לפי קומות הבניין.
 - הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה לרבות לעניין פיתוח המגרש וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.
 - לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד וזו תהייה סטייה ניכרת.
 - לא יותרו בליטות למעט סוכות מעבר לקווי הבניין ששונו בתכנית זו.
 - השטח הציבורי העתידי יהיה בהתאם להוראות התכנית המופקדת 501-0462721.
 - הבניין הקיים יהרס כנאי להיתר בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

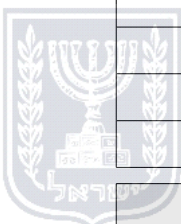
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	32	4.65
מגורים ב'	656	95.35
סה"כ	688	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32.45	4.74
מגורים ב'	651.9	95.26
סה"כ	684.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



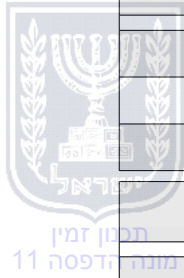
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף
4.2.2	הוראות



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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7)	(7)	(7)	(7)	1	4 (6)	22.4	39 (5)	18 (4)	544 (3)	(2)	(2)	598 (1)	640	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 ששחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. 598 מ"ר מהווים 93.5% משטח המגרש הכולל 80% שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית בב/מק/105/ב ובב/מק/105/פ. ב. בנוסף יותרו עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16). שטח זה יכלול 13.5% שאושרו בתכנית בב/מק/105/פ ובב/מק/105/פ. ג. בנוסף ניתן יהיה להוסיף שטחים עפ"י תמ"א 38 (בהליך נפרד בבקשה להיתר).

(2) עפ"י תכנית בתוקף.

(3) 85% משטח המגרש עפ"י תכנית בב/מק/105/מ/2 תוך השארת 15% פנויים לחלחול..

(4) א. סה"כ יותרו 18 יח"ד, כולל 5 יח"ד מותרות עפ"י תכנית בב/105/ב, 1 יח"ד מבוקשת בתכנית זו כהקלה, 8 יח"ד עפ"י תמ"א 38 ו-2 דירות גג מותרות עפ"י תכנית בב/105/ב.

ב. בנוסף ניתן יהיה להוסיף דירות נכה עפ"י תכנית בב/105/ב (בהליך נפרד בבקשה להיתר)..

(5) לא כולל דירת נכה.

(6) 4 קומות טיפוסיות כולל קומת תמ"א + קומת גג מעל קומת קרקע ומרתף חניה..

(7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. הסוכות לכיוון דרום יהיו מקומה ד' ומעלה בלבד, וגובה החלון בסוכה לא יפחת מ-1.8 מ' עפ"י תכנית מתאר.</p> <p>2. מסתורי הכביסה לכיוון דרום יתחילו 30 ס"מ מתחת תחתית מפלס הריצוף ויהיו עשויים ממתכת או מבטון קל שאינו ראוי למדרך אדם.</p>
6.2	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מסי יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.3	עתיקות
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.4	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן מתן היתר בנייה.
6.5	ביוב וניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>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.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	זכויות תמ"א 38, בחלק הצפוני של המגרש, ינתנו עפ"י ההיתר הקיים. אין תוספת שטחים לקומה החדשה.
6.7	סטיה ניכרת
	<p>א. בליטות, למעט סוכות ומרפסות שמש עפ"י תכניות תקפות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

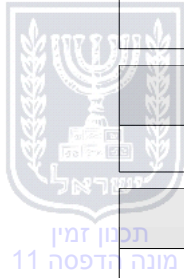


תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.8	סטיה ניכרת
	<p>א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>
6.9	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. אישור נגישות כדין.</p> <p>ד. הריסת המבנה הקיים בתיאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p>
6.11	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.

