

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0500496

תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב מנחם בגין



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 לשינויים ותוספת זכויות לצורך שיפור אפשרויות התכנון להריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש הכולל זכויות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב מנחם בגין

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0500496

1.2 שטח התכנית 1.007 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

183927 קואורדינאטה X

666686 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 37

ממזרח: חלקות 235,236

מדרום: רחוב מנחם בגין

ממערב: חלקה 233

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
	13	בגין מנחם	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	234	חלק	מוסדר	6196

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
07/11/1991	607	3940	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/534. הוראות תכנית בב/534 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/534



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		02/01/2018	לאון אושקי	02/01/2018		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 2000		02/01/2018	לאון אושקי	02/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/01/2017	לאון אושקי	24/01/2017		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	ציון פרץ		פס (ראם) השקעות ובנין בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	156	03-6180270	03-5784233	



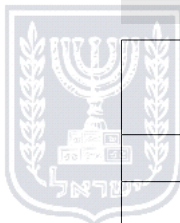
תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון פרץ		פס (ראם) השקעות ובנין בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	156	03-6180270	03-5784233	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	00-0000000	00-0000000	
חוכר		דבורה רחל אשקר			בני ברק	בגין מנחם	13	00-0000000	00-0000000	
חוכר		שמחה ביאלוסטוצ קי			בני ברק	בגין מנחם	13	00-0000000	00-0000000	
חוכר		אברהם הירשביין			בני ברק	בגין מנחם	13	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נחמה דינה הירשביין			בני ברק	בגין מנחם	13	00-0000000	00-0000000	
חוכר		אלירן הראל			בני ברק	בגין מנחם	13	00-0000000	00-0000000	
חוכר		גלית סלם			בני ברק	בגין מנחם	13	00-0000000	00-0000000	
חוכר		מיכאל סלם			בני ברק	בגין מנחם	13	00-0000000	00-0000000	
חוכר		ברטה שמש			בני ברק	בגין מנחם	13	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	מודד	גומעה בדיר	1434		רמת גן	לוי	1	03-6731334	03-4459599	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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**

- תוספות זכויות ושינויים להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):
- שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
 - תוספת קומה ושינוי בינוי עפ"י סעיף (5).
 - תוספת יח"ד עפ"י סעיפים (8)(9).
 - הגדלת השטח הכולל עד 20% עפ"י סעיף (16).
 - תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
 - קביעת שטח ציבורי עתידי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת בנין חדש בשינויים הבאים:

- תוספת 3 יח"ד (במסגרת הקלה) + 12 יח"ד רגילות + 1 דירת גג + 5 יח"ד (עפ"י תמ"א 38) מעבר ל-10 יח"ד + 2 דירות גג המותרות, סה"כ 33 יח"ד (כולל דירת גג, לא כולל דירות נכה)
- ניוד שטחים בין הקומות.
- תוספת שטחים (עד 20% משטח המגרש).
- בניית 3 דירות גג על 5 יח"ד רגילות.
- תוספת 2 קומות (במסגרת הקלה) מעבר ל-3 הקומות המותרות.
- תוספת קומה ו' ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- שינויים בקווי בניין:
 - צידדים: 4.05 מ' במקום 5.5 מ'.
 - צפון-אחורי: 5.0 מ' במקום 6.0 מ' (קו בליטה).
 - דרום-חזיתי: 3.0 מ' + בליטה 1.2 מ' ללא שינוי.
- הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכד'.
- המבנים הקיימים ייהרסו כתנאי להיתר בנייה, בתאום עם לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- השטח הציבורי העתידי המסומן בקומת קרקע ייבנה בעתיד עפ"י התכנית התקפה (לעניין השטח הציבורי) בזמן היתר בניה.
- תכנית זו מהווה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
- דירות נכה יותרו עפ"י תכניות תקפות.
- תובטח יציבות המבנה הקיים בגבול המזרחי בזמן ההריסה והבנייה.



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 כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

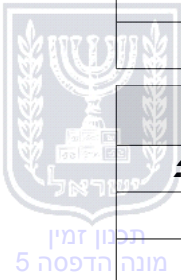
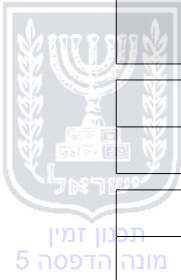
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שיקום למגורים	1,007	100
סה"כ	1,007	100

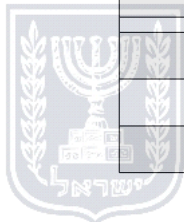
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,016.92	100
סה"כ	1,016.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6 (3)	28.65	32.8	(2) 33	(1)	(1)	(1)	1258	1007	1	1	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

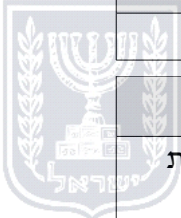
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכניות בתוקף.
- (2) כולל דירות גג ודירות עפ"י תמ"א 38, לא כולל דירות נכה..
- (3) 5 קומות וקומת תמ"א + קומת גג מעל קומת קרקע חלקית..
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

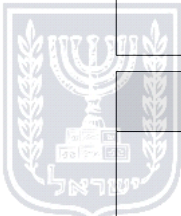
6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען 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>
6.3	חניה
	החניות יהיו עפ"י התקן התקף/ התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה.
6.4	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>
6.5	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, למעט דירות נכה עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>
6.6	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. הריסה של המבנים המסומנים להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין קו החשמל.</p> <p>ו. הבטחת המבנה בגבול הקיים בגבול החלקה בזמן ההריסה והבנייה.</p>
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



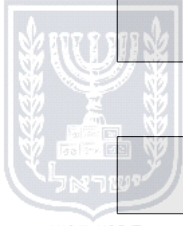
תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5