

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0592923

שינויים להקמת בניין חדש ברח' קלישר 1.

מחוז

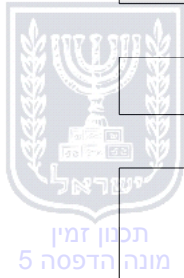
תל-אביב

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

תכנית בסמכות מקומית לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת בית מגורים חדש. התכנית מציעה הריסתו של מבנה ישן ולא מחוזק והקמת מבנה חדש מכוחן של תמ"א 38, תכניות מקומיות מאושרות ותכנית זו וברוח עקרונות סעיף 77,78 לתכנית מימוש תמ"א 38 שבהכנה.



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
ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0592923

1.2 שטח התכנית 0.640 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 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	185452
קואורדינאטה Y	666478

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	קלישר	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	759	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38 / 3 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488	13/12/2016
בב/ 105 / ב	שינוי	בב/105/ב על תיקוניה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 255	שינוי	הוראות תכנית זו בכל הנוגע לתוספת שטחים ויחידות דיור מכח תמ"א 38 כפופות להוראות תמ"א 38 ע על שינוייה ולפרסום לפי סעיפים 77-78 שמכוחה.	1939		19/08/1973



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				מונוס ויסנברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מונוס ויסנברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		15/04/2018	מונוס ויסנברגר	15/04/2018		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		15/04/2018	מונוס ויסנברגר	15/04/2018		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			רוגע י.ל. נכסים בע"מ	בני ברק	שח"ל	32	053-3150474		

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רוגע י.ל. נכסים בע"מ	בני ברק	שח"ל	32	053-3150474		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד מיופה כח	שמעון שגיא			בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-7540049		

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	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	26	03-6190265		monusoffice@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

- א. הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש כמבנה מחוזק בהתאם להוראות תמ"א 38 ומתן זכויות בניה בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ולפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב
- ב. שינויים ותוספות בעת להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62 א (א) :
 1. תוספת קומה וניוד זכויות במסגרת הקלה עפ"י סעיף (9)
 2. שינויי בינוי לרבות גובה קומה עפ"י סעיף (5).
 3. תוספת קומה, שטחים ויח"ד עפ"י תמ"א 38 בנוסף לזכויות הבניה המותרות מכח תכניות מאושרות שבתוקף ובנוסף לזכויות הניתנות בתכנית זו שלא מכח תמ"א 38, וזאת כנגד הריסת המבנה לצורך בנייה מחדש לאחר בחינת הצורך בחיזוק.
 4. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
 5. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
 6. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16)
 7. קביעת שטח ציבורי עתידי.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. בבנין החדש יותרו השינויים הבאים :
 1. תוספת יח"ד (5 יח"ד רגילות, ו-2 יח"ד בהקלה) מעבר ל-9 יח"ד טיפוסיות מותרות (לא כולל דירות גג ונכה).
 2. ניוד זכויות.
 3. תוספת 1 קומה (בהקלה) מעבר ל-3 הקומות המותרות.
 4. שינויים בקווי בניין :
 - I. צפון, דרום 4.05 מ' (במקום 3.5 מ' (ל 4 קומות דהיינו 10%)
 - II. מערב לחזית 2.5 מ'.
 - III. מזרח אחורי 2.5 מ' במקום 5 מ' (קו בליטה).
 5. שינוי גובה קומה ל-3.15 מ' במקום 3.05 המותר לפי תכניות מאושרות בתוקף.
 6. תוספת קומה אחת, שטח ו-4 יח"ד עפ"י תמ"א 38 בכפוף לבחינת הצורך בחיזוק המבנה הקיים על ידי מהנדס וקבלת אישורו בהתאם להוראות תמ"א 38.
 7. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש.
 8. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין המוצעים, למעט סוכות ומרפסות. שמש עפ"י תכנון תקפות ותקנות.
- ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה לרבות לענין עיצוב אדרי', ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכדו'.
- ג. זכויות הבניה, שטחים, קומות ויח"ד הניתנות בתכנית זו מכח תמ"א 38, הן בכפוף להוראותיה של תמ"א 38



ולמילוי תנאיה לרבות בחינת עמידות המבנה הקיים על ידי מהנדס וקבלת אישורו בהתאם להוראות תמ"א 38 והן יינתנו בנוסף לזכויות מכח תכניות מאושרות שבתוקף ומבלי לגרוע מהזכויות הניתנות בתכנית זו שלא מכח תמ"א 38, והכל כמפורט בסעיף 23 וסעיף 23א לתמ"א 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
101		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101	מגורים ב'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	640	100
סה"כ	640	100

מצב מוצע

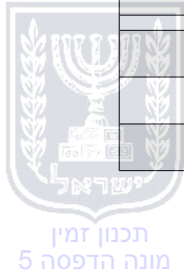
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	641.83	100
סה"כ	641.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
									מעל הכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים ב'	101	640	800 (1)	18 (2)	28	19.77	5 (3)	מעל הכניסה הקובעת	(4)	(4)	(4)
קדמי												
(4)												

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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לשטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור שבטבלה ובהערות לעיל תותר תוספת קומה, 4 יחידות דיור ושטחים מכח תמ"א 38 בהתקיים התנאים לכך וכאמור בסעיף 23 לתמ"א 38 ובהוראות תכנית זו
כמו כן בנוסף לשטחי הבניה ומספר היחידות שבטבלה ובהערות לעיל, תותר תוספת דירת נכה בהתקיים התנאים לכך בהתאם לתכניות מאושרות שבתוקף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי בלבד, לא כולל שטחי שירות, שטחים מכח תמ"א 38 ושטחי דירות גג..
- (2) כולל דירות גג אך לא כולל יחידות מכח תמ"א 38 ודירות נכה מכח תכנית מאושרת שבתוקף..
- (3) קומת גג אך לא כולל קומה מכח תמ"א 38..
- (4) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי יהיה מחייב חלקית לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, קווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978. 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. 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. 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. 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.
6.3	חניה
	החניה עפ"י התקן התקף/תכנית התקפה בעת מתן היתר הבניה.
6.4	ניקוז
	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. ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.
6.5	סטיה ניכרת
	א. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו. ב. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו. ג. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות ומ. שמש.
6.6	רישום שטחים ציבוריים
	השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ ומח' נכסים.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מה"ע. 2. אישור נגישות כדין. 3. תאום עם אגף החינוך עפ"י הצורך.
6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית : 5 שנים.

