

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0620385

שינויים ותוספות ברח' הלוחמים 11.

תל-אביב

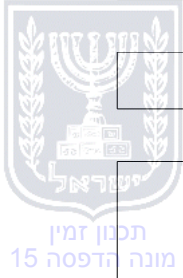
מחוז

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, לרבות תוספת יח"ד, שינויים בקווי בניין ותוספת שטחים, להקמת בניין חדש על מגרש 1006 שבו נקבעו זכויות עפ"י תכנית בב/820 שאושרה בשנת 2016.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות ברח' הלוחמים 11.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

501-0620385

מספר התכנית

1.596 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג 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	184150
קואורדינאטה Y	666225

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	11	
בני ברק	הר נבו	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	1774	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
501-0147736	1006

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	על שינוייה, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
501-0147736	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0147736 ממשיכות לחול.	7407	1793	22/12/2016



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		17: 39 03/04/2019	מונוס ויסנברגר	03/04/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 54 10/07/2018	מונוס ויסנברגר	14/02/2018		1: 500	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
	מייצג בא כח	מאיר שפירא			בני ברק	מנחם	7	052-4474980	03-6188614	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר שפירא			בני ברק	מנחם	7	052-4474980	03-6188614	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מייצג בא כח	מאיר שפירא			בני ברק	מנחם	7	052-4474980	03-6188614	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 במגרש פנוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יח"ד וניוד זכויות עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ב. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ג. ניוד זכויות עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ד. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- ה. תוספת שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(16).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

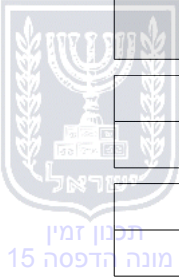
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

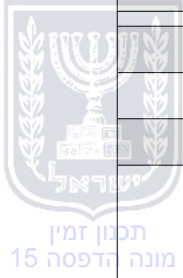
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,596	100
סה"כ	1,596	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,603.83	100
סה"כ	1,603.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. הבינוי הסופי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>ב. לא יותר שימוש לחניה בחזיתות המבנה הפונות למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>ג. גובה קומה טיפוסית יותר עד 3.15 מ' וגובה קומת הגג עד 3.5 מ'.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני								
(8)	(7)	(6)	(5)	(4) 5	(3) 5	22.4	39	(2) 63	(1) 3715	1596	101	מגורים ד' מגורים

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) שטח עיקרי מעל הקרקע כולל תוספת 20% משטח המגרש. שאר השטחים עפ"י תכניות תקפות..
- (2) כולל תוספת 20 יח"ד עפ"י תכנית זו..
- (3) 5 קומות וקומת גג(דירות גג) מעל קומת קרקע חלקית, כולל תוספת קומה עפ"י תכנית זו..
- (4) 4 קומות ומרתף חניה ומחסנים..
- (5) כמסומן בבינוי.
- (6) כמסומן בבינוי.
- (7) כמסומן בבינוי..
- (8) כמסומן בבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עיצוב אדריכלי	בעת הוצאת היתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: חומרי גמר קשיחים לחזיתות, ופיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות.
6.3	עתיקות	<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 יתוספו 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>
6.4	חניה	החניה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בהיתר הבנייה עפ"י הקטן מביניהם. .
6.5	ניקוז	<p>ניהול מי נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34</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>ג. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גבולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם בתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>
6.6	סטיה ניכרת	<p>א. תוספת יח"ד מעבר לתכנית זו, למעט דירות נכה.</p> <p>ב. בליטות למעט סוכות ומרפסות שמש מעבר לקווי הבניין.</p> <p>ג. תוספת קומות.</p> <p>ד. תוספת שטחים עיקריים.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין לרבות לעניין צופי חזיתות בחומרים קשיחים.</p> <p>2. הגשת תכנית לפיתוח מגרש.</p> <p>3. תאום תשתיות עם אגף התשתיות, לרבות לגבי מעבר או הזזת תשתיות קיימות עפ"י הצורך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>4. קבלת חו"ד קונסטרוקטיבית לגבי קירות תמך וכדו', לאור הפרשי הגובה המגרש.</p> <p>5. אישורי נגישות כדין.</p> <p>6. לא תתאפשר קומת חניה ו/או פתח לכלי רכב, או כניסה לרכבים מכל סוג שהוא, לכיוון בנייני המגורים אשר נמצאים ברח' רמב"ם.</p> <p>7. לא תתאפשר בניית מחסנים בקומה 5-, אלא בהרחקה של לפחות 5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>8. לא יתאפשרו פתחים למחסנים מכל סוג שהוא, למעט תריס רפפה בגובה שלא יפחת מ 1.90 מ' מרצפת המחסן.</p> <p>9. הבנייה לכיוון בנייני המגורים אשר ברח' רמב"ם תתאפשר בהרחקה שלא תפחת מ 4 מ' מגבול המגרש.</p> <p>10. מרפסות שמש וסוכות הפונות לכיוון בנייני המגורים ברח' רמב"ם לא יחרגו מקו הבניין ויותרו בהרחקה שלא תפחת מ 4 מ' מגבול המגרש, וזאת החל מקומה 4- ועד לקומת הקרקע כולל.</p> <p>11. לא תתאפשר במהלך הבנייה הכנה להרחבה מכל סוג שהוא לרבות "רלסים" וכדו', עבור בנייה עתידית של מפרסות שמש ו/או סוכות ו/או כל בנייה אחרת וזאת לכל אורך הבניין הפונה לכיוון בניינים המגורים שברח' רמב"ם.</p> <p>12. בגבול בין המגרש לבין בנייני המגורים אשר ברח' רמב"ם ייבנה קיר תומך מדורג, כמסומן בבינוי. הקיר יהיה מדורג בהתאם לטופוגרפיה.</p> <p>13. בזמן הבנייה ייסגר כל שטח הבנייה מצד בנייני המגורים אשר ברח' רמב"ם וזאת מקו העמודים החיצוניים.</p> <p>14. לא יוצב שער ולא תותר כניסת פועלים או כלים מכל סוג שהוא לאתר הבנייה למעט הנצרכים לעבודות חיזוק הבניין ברח' רמב"ם 12.</p> <p>15. הבטחת הבטיחות ע"י מבצע העבודה.</p> <p>16. עם גמר עבודות השלד החצרות ברח' רמב"ם יהיו פנויות מכל פסולת ומסודרות וראויות לשימוש הדיירים.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.	