

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0598052

שינויים ותוספות ברח' מלצר 25.

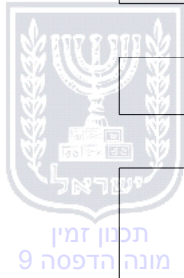
מחוז

תל-אביב

סוג תכנית

**מרחב תכנון מקומי בני ברק
תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינויי בינוי ותוספת זכויות בנייה לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת 2 בניינים חדשים על חלקה אחת. התכנית היא בסמכות מקומית ואינה כוללת תוספות עפ"י תמ"א 38 מאחר ומדובר במגרש ריק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' מלצר 25.

ומספר התכנית

501-0598052

מספר התכנית

1.184 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	185068
	קואורדינאטה Y	665528

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	הרב מלצר	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	1044	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שינוייה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
27/01/1994	1903	4186	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/604 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/604
18/11/2008	367	5866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/806 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/806



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	1	27/06/2018	מונוס ויסנברגר	13: 57 17/03/2019		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	07/12/2017	מונוס ויסנברגר	17: 16 27/06/2018		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	רות גרוס			בני ברק	יהודה הנשיא		054-3974200	03-6124551	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות גרוס			בני ברק	יהודה הנשיא		054-3974200	03-6124551	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		רות גרוס			בני ברק	יהודה הנשיא		054-3974200	03-6124551	

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 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינויי בינוי ותוספת זכויות לשיפור אפשרויות התכנון להקמת 2 בניינים חדשים על חלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת בניינים חדשים בחלקה עפ"י סעיף 62א(א) וכדלהלן:

- א. שינויי בינוי לרבות מתן אפשרות להקמת 2 בניינים על החלקה ושינוי בגובה הקומות עפ"י סעיף (5).
- ב. תוספת 16 יח"ד מעבר ל-24 יח"ד מאושרות (כולל 4 דירות גג) עפ"י סעיף (8).
- ג. תוספת קומה ו' מעבר ל-5 קומות מאושרות עפ"י סעיף (5).
- ד. תוספת שטח עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף (9).
- ה. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4):
 1. צפון לשצ"פ 3 מ' במקום 6 מ' עם אפשרות בליטות של עד 1.20 מ' מעל קומת הקרקע.
 2. חזיתות 4 מ' ללא שינוי עם אפשרות בליטות של עד 1.50 מ' מעל קומת הקרקע.
 3. מערב 4.6 מ' ללא שינוי למרות תוספת הקומה.
 4. ללא צורך בנסיגה של 4 מ' בחזית לדירת הנכח הדרומית.
- ו. ניווד זכויות בין הקומות עפ"י סעיף (9).
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

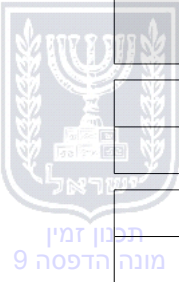
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,184	100
סה"כ	1,184	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,184.33	100
סה"כ	1,184.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
תנאים למתן היתרי בניה	א
<p>1. תותר הקמת 2 בניינים נפרדים (מחוברים ע"י סוכות) עם מרחק ביניהם שלא יפחת מ 7.20 מ' (לא כולל סוכות).</p> <p>2. גובה הקומות הטיפוסיות יהיה עד 3.15 מ' וגובה קומת הגג יהיה עד 3.5 מ'.</p> <p>3. הבינוי הסופי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הגשת בקשה להיתר.</p> <p>4. בקומת המרתף להשאיר לפחות 15% תכסית פנויה לחלחול.</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					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
(6)	(6)	(6)	(6)	6 (5)	25.4	33.7 (4)	36 (3)	3024.33 (2)	3024.33 (1)	1184	101	מגורים	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) לא כולל שטח חדרי הגג.
- (2) השטח יחושב סופית בהיתר הבנייה.
- (3) שטח עיקרי מאושר הינו 2425 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת בב/806.
- (4) שטח עיקרי מעל הקרקע בלבד. בנוסף יותרו שטחי שירות וחדרי גג עפ"י תכנית מאושרת..
- (5) בנוסף יותרו 4 דירות גג ו-2 דירות נכה..
- (6) כולל דירות גג ודירות נכה..
- (7) 6 קומות טיפוסיות וקומת דירות גג מעל קומת קרקע חלקית..
- (8) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי נספח הבינוי יהיה מחייב 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 תהיה תת-קרקעית (למעט לגבי דירות הנכה) עפ"י התקן/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה עפ"י הקטן מביניהם.
6.4	ניקוז א. עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34 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. ב. תוספת קומות. ג. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות ומ. שמש. ד. תוספת שטחים עיקריים. ה. הקטנת המרחק בין הבניינים.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדריכלי של הבניין, בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבניה. ב. אישורי נגישות כדין. ג. בדיקת הצורך בבדיקות קרקע בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לאור שימושי החניה שהיו במקום. ד. תאום עם רשות המים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.7 היטל השבחה	6.7
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

.7 ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.	
----------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9