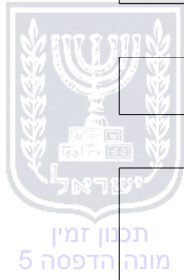


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0678375

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב הלוחמים 15



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
תל-אביב
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

תב"ע בסמכות מקומית לשינויים ותוספות להקמת בניין חדש במגרש ריק.



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 שינויים להקמת בניין חדש ברחוב הלוחמים 15

ומספר התכנית

501-0678375

מספר התכנית

0.482 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 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

184132 קואורדינאטה X

666274 קואורדינאטה Y

מצפון: חלקה 1771

ממזרח: רחוב הלוחמים

מדרום: חלקה 1773

ממערב: חלקה 1781

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	הלוחמים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	1772	

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

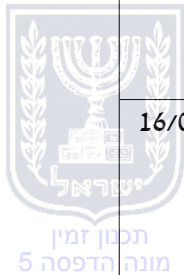
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/03/1971		1707	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / א. הוראות תכנית בב/ 105 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה. הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 / ב
03/04/1975		2102	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 166 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 166 / א
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0308296 תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/10/2018	לאון אושקי	15/10/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		15/10/2018	לאון אושקי	15/10/2018		1: 250	רקע	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
	פרטי	חננאל הפטקה			פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	1	03-6919987		zevshin@gmail.com
	פרטי	שלמה יצחק הפטקה			פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	1	03-6919987		zevshin@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חננאל הפטקה			פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	1	03-6919987		zevshin@gmail.com
פרטי	שלמה יצחק הפטקה			פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	1	03-6919987		zevshin@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חננאל הפטקה			פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	1	03-6919987		zevshin@gmail.com
בעלים		שלמה יצחק הפטקה			פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	1	03-6919987		zevshin@gmail.com

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	אלאיר עבדאללה	1082		אום אל- פחם	(1)		052-2852229		shoamltd@g mail.com

(1) כתובת : אום אל פאחם שכונת עין גראר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
2. תוספת קומה ושינויי בינוי עפ"י סעיף (5).
3. תוספת יח"ד עפ"י סעיפים (8)(9).
4. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	482	100
סה"כ	482	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	482.26	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	482.26	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מעל הקרקע: מגורים 2. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה ודירות שיפוע.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה. 2. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד. 3. לא יותרו בליטות, למעט סוכות ומ. שמש, מעבר לקווי הבניין המבוקשים בתכנית זו. 4. תותר העברת אחת מדירות השיפוע המותרות, ממפלס 1- למפלס קומת הקרקע כמסומן בבינוי.	



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)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(8)	(8)	(8)	(8)	2 (7)	4 (6)	22.2	29 (5)	16 (4)	(2)	(3)	(2)	(2)	602 (1)	482	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) לא כולל שטחי דירות שיפוע ודירות גג. כולל תוספת 20% משטח המגרש מבוקש בתכנית זו, מעבר ל-105% שטחים עיקריים מותרים עפ"י תכנית המתאר בב/105.
- (2) עפ"י תכניות תקפות ועפ"י כל דין..
- (3) שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י תכניות תקפות, לרבות תכנית בב/מק/105/מ/2, דהיינו עד 85% משטח המגרש, ולמעט לגבי דירות שיפוע שיתרו עפ"י תכניות תקפות לרבות תכנית בב/105/ש..
- (4) כולל דירות גג ודירת שיפוע.
- (5) לא כולל דירות שיפוע..
- (6) 4 קומות וקומת גג מעל קומת הקרקע, קומת חניה וקומת שיפוע.
- (7) קומת חניה וקומת שיפוע.
- (8) חזית רחוב הלוחמים: בקומות 2.5 מ' במקום 4.0 (בליטה מותרת עפ"י תכנית בב/105/ב).
צפון ודרום: 4.05 (כנדרש לפי מספר הקומות עפ"י תכנית תקפה).
מערב: 2.0 מ' במקום 6.0 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <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 תהיה 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן מתן היתר בנייה עפ"י הנמוך מביניהם.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב וניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח במגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. בליטות, למעט סוכות ומרפסות שמש עפ"י תכניות תקפות ולמעט בליטת לחזית עפ"י תכנית בב/105/ב, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו לצעט לגבי דירות שיפוע.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ד. תוספת שטחים עיקריים מעבר למוצע בתכנית זו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ג. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין.</p>	<p>6.6</p>



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי קו בחשמל העובר בעורף המגרש.

6.7	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5