

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0717272

הרחבת יח"ד קיימות ברח' מוהליבר 21



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

שינוי בקו הבנין החזיתי לצורך הרחבת יח"ד קיימות (מצב קיים).



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 ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימות ברח' מוהליבר 21

מספר התכנית 501-0717272

1.2 שטח התכנית 0.769 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 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (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	183975
קואורדינאטה Y	666125

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	מוהליבר	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	200	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
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
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות 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			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 23 06/11/2019	פרל קרייזמן	28/03/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 07 28/03/2019	פרל קרייזמן	28/03/2019	1	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	דיירי הבנין ע"י יוסף ערבליך			בני ברק	מוהליבר	21	050-5367265		kraizman@ neto.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776159	03-5776578	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דיירי הבנין ע"י יוסף ערבליך			בני ברק	מוהליבר	21	050-5367265		kraizman@neto.net.i

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



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 בבנין קיים לצורך הרחבת יח"ד קיימות (מצב קיים)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
2. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. ניווד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9).
4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



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'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

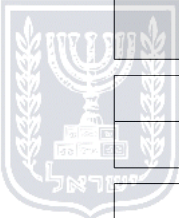
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	769	100
סה"כ	769	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	764.93	100
סה"כ	764.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 2. תותר בניית עמודים בקומת הקרקע עד לקו הבליטה (המותרת עפ"י תכנית בב/105/ב וכמפורט בבינוי) 3. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים ובציפוי חומרים קשיחים. 4. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לקיימים. 5. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם. 6. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. 7. סוכות ייבנו עפ"י התכניות התקפות. 8. יותר ניווד שטחים בין הקומות, לרבות העברת שטח עיקרי לצורך הגדלת חדרי הגג. 9. תותר בניית חדרי טכניים בגג העליון כמסומן בנספח הבינוי, כל הבנייה הקיימת המסומנת להריסה תיהרס. 10. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט סוכות, מ. שמש ובליטה מותרת לחזית עפ"י תכנית בב/105/ב. 11. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי הבניין בחלק הדרומי מותרים כל עוד הבניין קיים (ולמעט הבנייה הקיימת בגג העליון המסומנת להריסה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(5)	(5)	(5)	(4)	3 (3)	9		(2)	961 (1)	769	100	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 125% - שטח עיקרי כולל הגדלת השטח הכולל עד 20% כמבוקש בתכנית זו. בנוסף מותר חדרי גג לפי 35 מ"ר לכל דירה עליונה..
- (2) עפ"י תכניות תקפות ותקנה 13.
- (3) 3 קומות מעל ק. עמודים, לא כולל חדרי גג.
- (4) 1. מערב (רח' מוהליבר): 5 מ' במקום 6 מ' (3.5 מ' לאחר בליטה מותרת)
2. דרום (יהודה הנשיא) 6 מ' ללא שינוי (4.5 מ' לאחר בליטה מותרת)
3. מזרח וצפון (צידיים) 3.5 מ' ללא שינוי.
- (5) 1. מערב (רח' מוהליבר): 5 מ' במקום 6 מ' (3.5 מ' לאחר בליטה מותרת)
2. דרום (יהודה הנשיא) 6 מ' ללא שינוי (4.5 מ' לאחר בליטה מותרת)
3. מזרח וצפון (צידיים) 3.5 מ' ללא שינוי..



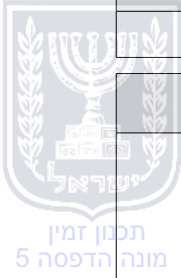
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. 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>2. 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>3. 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>4. 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.</p> <p>5. 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן ההיתר, עפ"י הנמוך מביניהם.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>א. יותרו 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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, 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>1. בנייה מעבר לקווי בניין, למעט בליטות מותרות, סוכות ומ. שמש עפ"י תכניות תקפות ועפ"י כל דין.</p> <p>2. תוספת שטח עיקרי מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p> <p>3. בנייה בגג העליון למעט מתקנים טכניים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הבטחת גישה למתקנים הטכניים והסולאריים על הגג לכל דיירי הבניין.</p> <p>2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין עמוד החשמל בקרבת המגרש.</p> <p>3. חוו"ד קונסטרוקטיבית לרבות לעניין יציבות הבניין הקיים והתוספות.</p> <p>4. שיפוץ הבניין הקיים עפ"י הצורך בתאום עם מה"ע.</p> <p>5. מציאת פתרון הנדסי לחיזוק העמוד ע"מ להסדיר את יציבות הבניין מבחינה הנדסית</p>	<p>6.6</p>



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	ובטיחותית. 6. להבטיח גישה לכלל הדיירים ואנשי המקצוע מטעמם לטיפול במתקנים המשותפים על הגג.

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק.

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

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

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

--

