

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0710152

תוספת יח"ד ברח' קלישר 4

תל-אביב

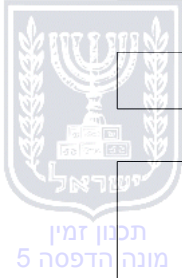
מחוז

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

תכנית בסמכות מקומית לתוספת יח"ד בבניין קיים הבנוי עפ"י היתר משנת 2002. הדירה המבוקשת מהווה חלוקה של יח"ד קיימת בקומה ב'.



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	תוספת יח"ד ברח' קלישר 4
-----	------------------------	-----------	-------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	501-0710152
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.665 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
-----	--------------	----------------------------------	----

1.4	סיווג התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
-----	--------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	62א (א) (8)
-----	--------------	---------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	--------------	------------------	---

1.4	סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	--------------	------------------	------------------

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	--	----



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185415
קואורדינאטה Y	666450

**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
	4	קלישר	בני ברק

שכונה שיכון ה'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	765	

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 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון 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
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
19/08/1973		1939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/255 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/255
16/06/2011	4842	6251	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/774 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/774
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		15: 04 11/04/2019	פרל קרייזמן	11/04/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 08 29/06/2020	פרל קרייזמן	11/04/2019	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	אהרן חיים חסקל			אלעד	חוני המעגל	33	054-4220526		
	פרטי	ישראל יעקב כץ			בני ברק	קלישר	4	053-3174893		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהרן חיים חסקל			אלעד	חוני המעגל	33	054-4220526		
בעלים		ישראל יעקב כץ			בני ברק	קלישר	4	053-3174893		

**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			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.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

תוספת יח"ד לבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד לבניין קיים ללא תוספת שטח עפ"י סעיף 62א(א)(8).

2. קביעת הוראות בניוי 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**

		תאי שטח	יעוד
		100	מגורים ב'
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה	מגורים ב'	100	
קו בנין עילי	מגורים ב'	100	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

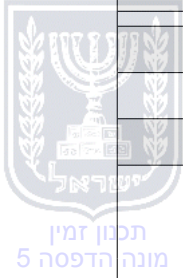
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	665	מגורים ב'
100	665	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	666.96	מגורים ב'
100	666.96	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.
ב	<b>הוראות בינוי</b> תותר תוספת יח"ד אחת בקומה ב', ע"י חלוקת יח"ד קיימת בהיתר ל-2 יח"ד, ללא תוספת שטחים עיקריים, וללא שינוי במראה החזית.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	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			
(4)	(4)	(4)	(4)	4 (3)	21	14	(2)	788 (1)	665	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) 118.5%, עפ"י תכנית 105/פ/1.

(2) עפ"י תכנית מאושרות.

(3) מעל ק. קרקע, לא כולל קומת גג. ללא שינוי.

(4) ק.ב. צפון ודרום (צידיים) 4.5 מ', מזרח (חזית) 5.00 מ' (3.5 מ' לאחר בליטה), מערב (עורף) 6.00 מ' (4.50 מ' לאחר בליטה ולאחר הקלה)..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

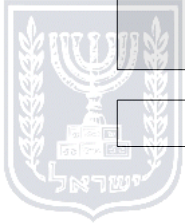
<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של 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>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה, עפ"י הנמוך מביניהם.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. 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>
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. אישור פיקוד העורף.</p> <p>3. רישום זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5