

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0716175

תוספות ושינויים להקמת בניין חדש ברח' מהרש"ל 25.

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 הועדה המקומית להקמת בניין חדש ברח' מהרש"ל 25, השינויים כוללים השארת בית הכנסת הקיים בחלקה 72 והקמת 2 בניינים עם קיר משותף בני 4 קומות טיפוסיות + קומת תמ"א אחת, שה"כ 24 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות ושינויים להקמת בניין חדש ברח' מהרש"ל 25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
501-0716175

שטח התכנית
0.788 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184447
קואורדינאטה Y	665678

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	הלפרין	בני ברק
	25	מהרש"ל	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	71-72	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/ 105 / ב	שינוי	על תיקוניה, לרבות בב/מק/ 105/ס/1, בב/מק/ 105/מ/2, בב/מק/ 105/פ, בב/מק/ 105/פ/1.	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/ 185	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 42 ממשיכות לחול.	2134		17/08/1975



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		12: 18 23/07/2020	מונוס ויסנברגר	23/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 49 11/09/2019	מונוס ויסנברגר	11/09/2019		1: 250	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
	פרטי	שמעון פירסטמן		רשפה חברה לבנין בע"מ	בני ברק	בן עזאי	11	03-6163838	03-6160729	6163838@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון פירסטמן		רשפה חברה לבנין בע"מ	בני ברק	בן עזאי	11	03-6163838	03-6160729	6163838@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאיר חיון			בני ברק	מהרש"ל	25	03-5775640		
בעלים		סילביה חיון			בני ברק	מהרש"ל	25	03-5775640		
בעלים		נחום קרנביסר			בני ברק	מהרש"ל	25	03-5775640		
אחר	עו"ד מיופה כח בשם ישיבת מרבה תורה ואוהבי תורה	שמעון שגיא			רמת גן	דרך בן גוריון דוד	1	03-5775640	03-5775640	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הקמת 2 בניינים חדשים בקיר משותף, לרבות עפ"י תמ"א 38 בדרך של הריסה ובנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בינוי לרבות לגבי גובה קומה, תוספת קומה ומיקום דירות המדרון עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ב. ניווד זכויות עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ג. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ד. הגדלת זכויות עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16).
- ה. שינויים בקווי בניין, לרבות לגבי קביעת קיר משותף עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- ו. תוספות עפ"י תמ"א 38, לרבות לגבי קומה ויח"ד.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
- ח. תכנית זו היא עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	104, 103, 101
דרך מאושרת	105, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	104, 101
להריסה	מגורים ב'	104, 103, 101
קו בנין עילי	מגורים ב'	104, 103, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	42	5.33
מגורים ב'	746	94.67
סה"כ	788	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	57.97	7.30
מגורים ב'	736.15	92.70
סה"כ	794.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מעל הקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ודירות מדרון. בתא שטח 103 יותר המשך שימוש כבית כנסת עפ"י היתר משנת 1980</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן היתר הבנייה. 2. הוראות תכנית זו יחולו על בניינים חדשים, למעט לגבי בית הכנסת הקיים בתא שטח 103 שלא ייהרס. 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.15 מ'. 4. קווי הבניין יהיו:</p> <p>א. צידי לכיוון צפון: 4.05 מ' ב. חזית מערבית: 4 מ' לקומת הכניסה ו 2.5 מ' בקומות מעל. ג. חזית דרומית ומזרחית 3 מ' לקומת הכניסה ו 2.5 מ' בקומות מעל. ד. בין תאי השטח 101, 104, 103 יותר קיר משותף. 5. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזיתות. 6. השטח העיקרי לכל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר. 7. תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש, ושאר 15% יהיו לצורך חלחול. 8. הבניין הקיים בתא שטח 103 מותר עפ"י הקיים כל עוד לא נהרס. במידה וייהרס זכויות הבנייה יחושבו עפ"י התכניות התקפות בזמן היתר הבנייה. 9. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות. 10. לא תותר כל בנייה למעט מתקנים טכניים וסולאריים, מעל לגג דירות הגג. 11. יותר מעבר דרך זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 104 למרתף החניה בתא שטח 101. 12. יותר מעבר בין הבניינים דרך השטחים המשותפים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
																	דרך מאושרת	
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	5 (1)	25.25	16	462		720	918	364	1	101	מגורים	ב'	מגורים ב'	
					3	9.5					239.1 (4)	186		103	מבנים ומוסדות ציבור לדת		מגורים ב'	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5 (6)		6 (5)	32	125	196	504	185		104	מגורים	ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

א. מס' קומות בתאי שטח 101, 104 : 5 קומות וקומת גג מעל קומת הכניסה.

ב. קווי בניין כמסומן בתשריט

ג. שטח בית כנסת קיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומות תמ"א + קומת גג מעל קומת הכניסה..

(2) קומות מרתף וקומת שיפוע..

(3) כמסומן בתשריט..

(4) שטח כולל קיים.

(5) 5 יח"ד ו-1 בקומת הגג.

(6) 5 קומות כולל תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי הקומות וקווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים
6.2	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 יתווספו 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>
6.3	חניה	החניות יהיו עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
6.4	ניקוז	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. 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>
6.5	סטיה ניכרת	<p>א. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו.</p> <p>ב. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות כמפורט בתכנית זו.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ועיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>2. אישורי נגישות כדין.</p> <p>3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p>
6.7	זיקת הנאה	תירשם זיקת הנאה עפ"י המסומן בתשריט.
6.8	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. זמן משוער לביצוע תכנית: 5 שנים.
- ב. תכנית זו תתכלה לגבי התוספות עפ"י תמ"א 38 תוך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23