

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0794610

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38

תל-אביב

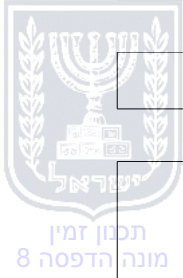
מחוז

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 לשינויים ותוספות להקמת בניין חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 שינויים ותוספות להקמת בניין חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38

מספר התכנית 501-0794610

1.2 שטח התכנית 0.569 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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	184950
קואורדינאטה Y	664550

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
	44	קהילות יעקב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	74	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /3. הוראות תכנית תמא/38 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /3
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 / ב
11/12/1980		2678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/107 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/107 / א
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרגלית שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרגלית שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/06/2020	מרגלית שטרן	10: 24 25/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/05/2020	מרגלית שטרן	17: 05 06/05/2020		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	דוד איזק			בני ברק	רבי עקיבא	60	052-8896060		leaizak5@gmail.com
	פרטי	חיה אסתר ביגל			בני ברק	דמשק אליעזר	17	052-7686441		a0527686441@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד איזק			בני ברק	רבי עקיבא	60	052-8896060		leaizak5@gmail.com
פרטי	חיה אסתר ביגל			בני ברק	דמשק אליעזר	17	052-7686441		a0527686441@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד איזק			בני ברק	רבי עקיבא	60	052-8896060		leaizak5@gmail.com
בעלים		חיה אסתר ביגל			בני ברק	דמשק אליעזר	17	052-7686441		a0527686441@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	מרגלית שטרן			בני ברק	הר סיני	10	03-5741858	1533-5741858	5741858@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 לרבות עפ"י תמ"א 38 להקמת בניין חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ב. תוספת קומות וניוד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9).

ג. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

ד. תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16).

ד. תוספות עפ"י תמ"א 38, לרבות קומה ויח"ד.

ה. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).

ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

ז. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	17	2.99
מגורים ב'	552	97.01
סה"כ	569	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.25	3.03
מגורים ב'	551.96	96.97
סה"כ	569.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע: מגורים מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.</p> <p>ב. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ג. הנסיגות בדירות הנכה יהיו כמסומן בבינוי.</p> <p>ד. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות.</p> <p>ה. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לגג דירות הגג/חדרי הגג.</p> <p>ו. יותר מרתף חניה אחד בלבד.</p> <p>ז. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' וגובה קומת קרקע וקומת הגג לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ח. מעל הכניסה הקובעת יותרו סה"כ 18 יח"ד (כולל דירות גג, יח"ד עפ"י תמ"א 38 ודירות נכה).</p> <p>ט. מעל הכניסה הקובעת יותרו 5 קומות טיפוסיות (כולל קומה אחת עפ"י תמ"א 38), קומת גג וקומת כניסה.</p> <p>י. מתחת לכניסה הקובעת תותר קומת מרתף אחת בלבד.</p> <p>יא. קווי הבניין יהיו:</p> <p>קדמי לרחוב: 3 מ' בקומת הקרקע ו 1.8 מ' בקומות העליונות.</p> <p>צידיים: 3.5 מ' ובאזור הממ"דים בלבד 3 מ'.</p> <p>עורפי: 4.5 מ' בכל הקומות.</p> <p>יב. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית קדמית ועורפית, מעבר לקווי הבניין שבקומות העליונות.</p> <p>יג. מרפסות שמש יותרו מעבר לקווי הבניין הקדמי והעורפי בקומות העליונות עפ"י התקנות.</p> <p>יד. מסתורי הכביסה יותרו מעבר לקווי בניין עד רוחב 0.6 מ'.</p> <p>טו. שטח מרפסת סוכה לכל יח"ד יהיה עד 8 מ"ר.</p> <p>טז. שטח מרפסות שמש לכל יח"ד יהיה עד 12 מ"ר.</p> <p>יז. שטח עיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5 (2)		32.6	18 (1)	65	470		800	1366	552	1	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) כולל דירות גג ודירת נכה..

(2) 5 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה.

(3) כמסומן בתשריט..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מספר הקומות ויח"ד ומנחה בשאר הנושאים.

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית בקרקע. 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.

6.3**חניה**

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

6.4**ניקוז**

הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38): 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 התחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים. 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.

6.5**סטיה ניכרת**

אתוספת קומות
בתוספת יח"ד
גבליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות ומ. שמש כמפורט בתכנית זו.
דתוספת שטחים.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

אהריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת בניין והימצאות אסבסט בסככות.
ברישום זיקת ההנאה להולכי רגל עפ"י דין.
גאישורי נגישות כדין.
דהגשת תכנית לפיתוח המגרש ועיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

6.7**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אזמן משוער לביצוע: 5 שנים.

בתכנית זו תתכלה לגבי התוספות שעפ"י תמ"א 38 תוך 5 שנים או עם אישור תכנית מפורטת למתחם או בהתאם להחלטות עפ"י דין, לפי המוקדם מבין מועדים אלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8