

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0885095

שינויים ותוספות להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' אצ"ל 2,4,6

תל-אביב

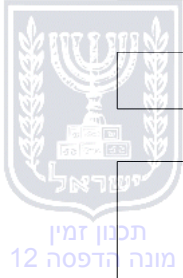
מחוז

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

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת 3 בניינים חדשים על שתי חלקות לניצול ותכנון נכון של המגרש, לרבות ע"י איחוד החלקות וכן כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנייני מגורים חדשים ברח'

אצ"ל 2,4,6

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0885095

מספר התכנית

1.540 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	183887
קואורדינאטה Y	666707

1.5.2 תיאור מקום

מצפון רח' גרונר, מזרחה רח' מנחם בגין, ממערב רח' אצ"ל, וממזרח חלקות 233, 2219

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
	6	אצ"ל	בני ברק
	4	אצ"ל	בני ברק
	2	אצ"ל	בני ברק
	29	גרונר	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	2, 232	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
35	בב/36 א

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	בב/ 105 / ב
07/11/1991	607	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול.	החלפה	בב/ 534
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
26/09/1975		2147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 36 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 36 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק יוסף זילברברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 44 07/01/2021	יצחק יוסף זילברברג	18/08/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 06 09/11/2020	יצחק יוסף זילברברג	17/08/2020		1: 250	מנחה	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	אריה לב			אשדוד	שפירא אברהם	35		03-5094879	LEV100@enativ.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה לב			אשדוד	שפירא אברהם	35			LEV100@enativ.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אריה לב			אשדוד	שפירא אברהם	35			LEV100@enativ.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	יצחק יוסף זילברברג		IZ אדריכלות	בני ברק	הרב מימון	25	03-6180587		sarag8553@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בנייני מגורים חדשים, לרבות ע"י תוספות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 0 שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4)
- 0 תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8)
- 0 שינויי בינוי עפ"י סעיף (5)
- 0 תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16)
- 0 ניווד שטחים בין הקומות וקביעת קיר משותף עפ"י סעיף (9)
- 0 תוספת שטחים, יח"ד וקומה עפ"י תמ"א 38
- 0 קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
- 0 התכנית היא עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2,1		מגורים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2,1	מגורים	בלוק עץ/עצים לעקירה
2,1	מגורים	להריסה
2,1	מגורים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,540	מגורים
100	1,540	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,541.84	מגורים
100	1,541.84	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע- מגורים שימושים מתחת לקרקע : חניות, מחסנים, דירות מדרון ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. הוראות תוכנית זו יחולו על בנין חדש בלבד, ובתנאי הריסת המבנה הקיים.</p> <p>3. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי עם מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ 2.5 מ' באחת החזיתות.</p> <p>4. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לגג דירות הגג.</p> <p>5. יותר מרתף חניה אחד בלבד לכל בנין.</p> <p>6. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>7. בקומת המרתף יושארו לפחות 15% תכסית פנויה לחלחול ללא בנייה מעליה.</p> <p>8. מעל הקרקע יותרו עד 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה, ומעל קומת מדרון ומרתף חניה</p> <p>9. קווי הבניין יהיו כדלהלן:</p> <p>א. לרחוב אצ"ל 2 מ'.</p> <p>ב. לחזית גרונר 2 מ'.</p> <p>ג. לרחוב מנחם בגין (שצ"פ) 2 מ'.</p> <p>ג. צידיים 3.15 מ'.</p> <p>ד. בין החלקות יותר קיר משותף כמסומן בבינוי, אך במקרה של בנייה בשלבים ללא קיר משותף, קו הבניין בין החלקות יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>10. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף.</p> <p>11. מיקום דירות המדרון יהיה כמסומן בבינוי.</p> <p>12. שטח עיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר.</p> <p>13. ניתן יהיה לבנות בכל חלקה בנפרד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין, מספי' הקומות, מספר יח"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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה 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	ניהול מי נגר
	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.
6.5	סטיה ניכרת
	a. תוספת יח"ד. b. תוספת קומות c. בליטות מעבר לקווי בניין למעט סוכות כמפורט בתכנית זו d. תוספת שטח עיקרי
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	* הריסת המבנים המסומנים להריסה, בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. * תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קו החשמל. * הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרתביות המאושרות בזמן היתר הבניה. * אישורי נגישות כדן. * רישום זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בתשריט.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

תכנית 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.

