

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0917906

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' ניסנבויס 2



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 בניין חדש לניצול ותכנון נכון של המגרש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' ניסנבויים 2

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

501-0917906 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.661 דונם

1.4 סיווג 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברק

183802 קואורדינאטה X

665264 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 104

ממזרח חלקה 115

מדרום-חזית ניסנבויים וחלקה מספר 117

וממערב-גוש 6159

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	ניסנבויים	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק		116

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

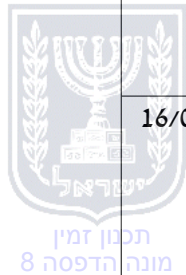
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
05/06/1941		1104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 1
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
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0211441



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		13: 31 24/10/2021	יצחק יוסף זילברברג	15/01/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		00: 49 22/06/2021	יצחק יוסף זילברברג	14/01/2021		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
ע"י דוד לבקוביץ	פרטי	חברה פרטית פנינה ברמה בע"מ			בני ברק	דניאל	16	08-8662301	03-9255211	972948dl@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חברה פרטית פנינה ברמה בע"מ			בני ברק	דניאל	16	08-8662301	03-9255211	972948dl@g mail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	ע"י דוד לבקוביץ	חברה פרטית פנינה ברמה בע"מ			בני ברק	דניאל	16	08-8662301	03-9255211	972948dl@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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@g mail.com

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 להקמת בנין חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים ע"פ סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף (4).
2. תוספת קומה ושינויי בינוי עפ"י סעיף (5).
3. תוספת יחיד עפ"י סעיפים (8)
4. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16)
5. תוספת שטח, קומה ויחיד עפ"י תמ"א 38 .
6. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38
7. שינויי בינוי לרבות בד. הנכה עפ"י סעיף (5)
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
9. ניווד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

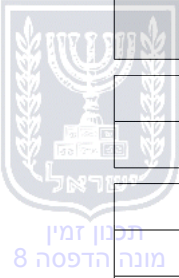
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

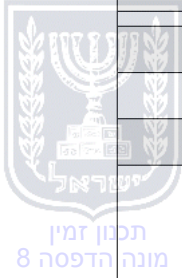
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	661	100
סה"כ	661	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	656.97	100
סה"כ	656.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע- מגורים מתחת לקרקע-חניה ומחסנים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</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 2.0 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.</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. סה"כ יותרו 21 יח"ד, כולל יח"ד עפ"י תמ"א 38, דירות גג וד. נכה.</p> <p>9. מעל הקרקע יותרו 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה ומעל מרתף חניה.</p> <p>10. קווי הבניין יהיו כדלהלן:</p> <p>מערבי 3.5 מ'</p> <p>שאר הצדדים 3 מ'</p> <p>11. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף.</p> <p>12. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3.5	3	3	2	5 (2)	26.25	28.7 (1)	21	65	3398	976	146	668	1608	661	ניסנבוים 2	1	מגורים	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3	ניסנבוים 2	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) הצפיפות מחושבת ללא דירות המדרון בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללת..

(2) 5 קומות וגג מעל קומת הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 המפורט בתכנית זו d. תוספת שטח עיקרי
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	a. הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבניה. b. אישורי נגישות כדן. c. 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

התכנית תתכלה לגבי תוספות עפ"י תמ"א 38 תוך 5 שנים או עם אישור תכנית מפורטת למתחם או בהתאם להחלטות עפ"י דין, לפי המוקדם מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8