

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0983577

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב גולומב 21

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 להקמת בניין מגורים חדש, תוך הריסת מבנה ישן לרבות ע"י חיזוק ותוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב גולומב 21

501-0983577

מספר התכנית

0.723 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184253
קואורדינאטה Y	664816

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	גולומב	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	401	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
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
07/06/2006	3523	5537	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3010 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ מק/ 3010
03/07/2018	9458	7864		כפיפות	501-0308296
08/03/1951	727	145	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 56 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 56



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	בינוי	14: 14 24/10/2021	מונוס ויסנברגר	24/10/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 25 18/10/2021	מונוס ויסנברגר	18/10/2021	1	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	מנחם שטיינברג		ארץ חפץ בע"מ	בני ברק	בעל שם טוב	19	03-6167575		eretzms@gmail.com

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		שמואל אבקסיס			בני ברק	גולומב	21	052-8191339		eretzms@gmail.com
בעלים		אליהו שלמה טירי			בני ברק	גולומב	21	052-2223812		eretzms@gmail.com
בעלים		חנן פרטונה			בני ברק	גולומב	21	03-5403570		eretzms@gmail.com
בעלים				ארץ חפץ בע"מ	בני ברק	בעל שם טוב	19	03-6167575		eretzms@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	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	רמת גן	ז'בוטינסקי	138	03-6190265		m0528951454@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בניין מגורים חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38 בדרך של הריסה ובנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16).
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
4. תוספת קומות וניוד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(5).
5. תוספת שטחים וקומה עפ"י תמ"א 38.
6. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
8. התכנית היא עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	401
להריסה	מגורים ב'	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	726.06	100
סה"כ	726.06	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	726.06	100
סה"כ	726.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע: מגורים ומתקנים טכניים. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות תכנית זו יחולו על המגרש במקרה של בנייה חדשה בלבד. 2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות. 3. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית מירבית של 85%, והשאר 15% לחלחול מים. 4. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'. 5. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הקדמית והעורפית. 6. לכל דירת גג או חדר יציאה לגג תיהיה מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' לחזית או לעורף, וברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' בחזיתות הצידיות. 7. בדירות או חדרי חציאה לגג הפונים לחזית מרפסת גג תיהיה בחזית. 8. תכנית זו משנה את הבינוי של תכנית בב/מק/3010 לגבי מספר הקומות, הנסיגות והבנייה בקומת הכניסה (לא יתאפשרו דיקרות בקומת הכניסה למעט דירות נכה). 9. שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ- 45 מ"ר. 10. תותר הבלטת ממ"דים בקומת הכניסה לפי קווי הבניין העיליים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(4)	(3)	1	5 (2)	33.2	24	3256.55	614.55		752	(1) 1890	723	21	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל השלמה לתוספת 20% משטח המגרש, דהיינו 6.5% בתכנית זו מעבר ל- 13.5% שעפ"י התכנית התקפה. כולל שטח חדרים על הגג: $4 \times 40 = 160$ מ"ר..
- (2) 5 קומות וגג מעל קומת הכניסה..
- (3) 3.5 מ' לכיוון רחוב יגולומב, 2.5 מ' לכיוון רחוב צחק שדה..
- (4) 3.15 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות, מספר הדירות 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	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
6.4	ניקוז	הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 : 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.
6.5	סטיה ניכרת	<p>א. תוספת שטחים.</p> <p>ב. תוספת קומות.</p> <p>ג. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.</p> <p>ד. תוספת יח"ד.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת.</p> <p>2. אישור נגישות כדין.</p> <p>3. רישום זיקת ההנאה המסומנת בתשריט כדין.</p>
6.7	היטל השבחה	הועדה המקומית תוסיף ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.

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

