

5009478

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0449975

שינויים ותוספות ברח' גרונו 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק		
החליטה להעלות לאג'ר להפקדה/להת תוקף		
לתכנית מס' 501-0449975		
בשינויים 2017/98 ביום 6.2.17		
מס' הועדה המחוזית	י"ר הועדה המחוזית	י"ר הועדה המחוזית

27.3.17

אדר' רות חיים
מ' מהנדס העיר
לחל' אשדוד
אגף ההנדסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינויים ותוספות לשיפור אפשריות התכנון להקמת בניין חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה: 4

שינויים ותוספות ברח' גרונר 19.

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

501-0449975

מספר התכנית

0.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה: 4

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 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: 4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

183943 קואורדינאטה X

666722 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש: 6196, חלקה: 2, מגרש: 38



1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	גרוןר	בני ברק

שכונה תל גיבורים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	38	

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	שינוי	על תיקוניה.	2649		07/08/1980
בב/36/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/36/א ממשיכות לחול.	2147		26/09/1975



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/10/2016	מונוס ויסנברגר	26/09/2016	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		26/07/2016	מונוס ויסנברגר	26/07/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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			בני ברק	בית הלל	11	053-3153153		

1.8.2 יזם

תבנון זמין
מונה הדפסה 4

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה לב			בני ברק	בית הלל	11	053-3153153		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גדעון חי			בני ברק	גרונו	19			
בעלים	יעקב חי			בני ברק	גרונו	19			
בעלים	מתנה חי			בני ברק	גרונו	19			
בעלים	רפאל חי			בני ברק	גרונו	19			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תבנון זמין
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	28	03-6190265		monus4@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 4

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 בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

- א. תוספות במסגרת הקלות עפ"י סעיף (9): תוספת קומה רביעית, תוספת 3 יח"ד, תוספת 2.5% בגין קומה רביעית, ניווד זכויות.
- ב. תוספת קומה, שטחים ו- 3 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
- ג. תוספת 3 דירות רגילות עפ"י סעיף (8).
- ד. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף (4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים והתוספות הבאות:

- 1. תוספת 3 יח"ד שניתן להוסיף בהקלה מעבר ליח"ד המותרות (תוספת 30%).
- 2. תוספת 3 יח"ד מעבר ליח"ד המותרות (כולל הקלות שעפ"י תכנית זו), שה"כ יותרו 12 יח"ד + 2 דירות גג (5' א' כולל יח"ד עפ"י תמ"א 38).
- 3. תוספת קומה אחת מעבר ל- 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע ומרתף (לא כולל קומת תמ"א 38 וקומת גג).
- 4. ניווד זכויות בין הקומות.
- 6. תוספת קומה אחת, 3 יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- 7. תוספת שטחים שניתן להוסיף בדרך של הקלה: 6% + 2.5% (בנוסף לשטחים המותרים עפ"י תב"ע מק/105/פ, דהיינו 5% + 2.5%).

8. שינויים בקווי בניין כמסומן בתשריט:

- i. לצדדים 3.15 מ' (במקום 4.5 מ' הנדרש לבניין בן 4 קומות).
- ii. לחזית 3 מ' במקום 5 מ'.
- iii. אחורי 4.5 מ' במקום 6 מ'.

ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, עיצוב הבניין פיתוח המגרש וכדו'.

ג. הבניין הקיים ייהרס כתנאי להיתר בנייה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.

ד. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.5
------------------	-----



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+8	17		כולל תמ"א 38 ודירות גג.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	112.5	+8.5	121		ב-%, לא כולל שטחי תמ"א 38.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר.
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	506.64	100
סה"כ	506.64	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

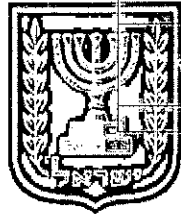
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
(4)	(4)	(4)	(4)	5 (3)	17 (2)	605 (1)	500	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי בלבד לא כולל שטחי תמ"א, חדרי גג, שטחי שירות ושטחים משותפים..
- (2) כולל תמ"א 38 ודירות גג..
- (3) לא כולל גג..
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



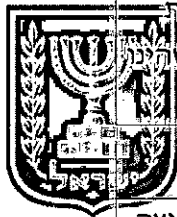
תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מסי יח"ד, מסי יח"ד בכל קומה, מספר הקומות וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <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 יתוספו 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, זא במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שאתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של עירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת קרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p> <p>ג. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל אישור עפ"י כל דין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. חלוקה או תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p> <p>ב. תוספת קומות</p> <p>ג. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.</p> <p>ד. תוספת שטחים מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הריסת הבניין הקיים המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין בתאום עם מה"ע, לרבות לעניין ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח בתאום עם מה"ע.</p> <p>ד. הריסת חלק המבנה בפינה הדרום מזרחית של המגרש הקיים בתוך גבולות המגרש בתאום עם משתמשי המבנה והבטחת יציבות המבנה.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית: 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מוגס ויסנברג
אדריכל בנין
מר 2951



תכנון זמין
מונה הדפסה 4