

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0477133

שינויים ותוספות ברח' גרונר 56-58.

תל-אביב

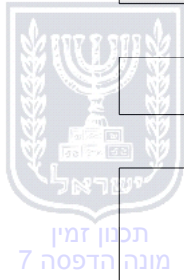
מחוז

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

שינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בניין חדש ברחוב גרונר 56-58.



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 שם התכנית שינויים ותוספות ברח' גרונר 56-58.

ומספר התכנית

501-0477133

מספר התכנית

0.477 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינאטה X 183923
 קואורדינאטה Y 666954

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	גרוןר	56	
בני ברק	גרוןר	58	

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		2

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/ 36 / א	12

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
07/08/1980		2649	כל ההוראות של התכנית התקפה על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	שינוי	בב/ 105 / ב
26/09/1975		2147	כל ההוראות של התכנית התקפה על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	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			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/07/2017	מונוס ויסנברגר	25/07/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		26/07/2017	מונוס ויסנברגר	25/07/2017	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	ברוריה אזולאי			בני ברק	גרונר	56			
	פרטי	מנשה שיראזי			בני ברק	גרונר	56			

1.8.2 יזם

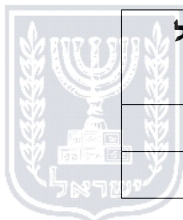
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוריה אזולאי			בני ברק	גרונר	56			
פרטי	מנשה שיראזי			בני ברק	גרונר	56			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ברוריה אזולאי			בני ברק	גרונר	56			
בעלים	מנשה שיראזי			בני ברק	גרונר	56			

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	בני ברק	חברון	26	03-6190265		monusoffice@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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):
- תוספת קומה וניוד זכויות עפ"י סעיף (9)
 - תוספת שטחים, קומה ויח"ד עפ"י תמ"א 38
 - תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8)
 - שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף (4)
 - תוספת שטחים עפ"י סעיף (16)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:

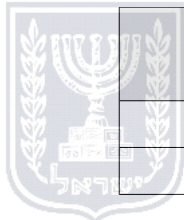
- תוספת יח"ד (1 במסגרת הקלה 30%, 5 בתכנית זו, 3 עפ"י תמ"א 38) מעבר ל 6 יח"ד + 2 דירות גג מותרות, סה"כ יותרו 17 יח"ד (לא כולל ד. נכה)
- תוספת קומה ד' וניוד זכויות המותרות כהקלה.
- שינויים בקווי הבניין: לצפון 3 מ' + בליטה 1.20 מ', לדרום 4.05 מ' (לבניין בן 4 קומות כולל הקלה 10%), למזרח 3.15 מ' (במקום 4.05 מ' הנדרש לבניין בן 4 קומות), למערב 2 מ' + בליטה 0.8 מ'.
- מעבר לקווי הבניין יותרו סוכות ומרפסות שמש עפ"י הבינוי, אך התכנון הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
- תוספת שטח עד 20% משטח המגרש.
- תוספת קומה אחת, יח"ד ושטח עפ"י תמ"א 38.
- השטח הסופי שמכח תמ"א 38 ייקבע בהיתר הבנייה בהתאם לבנייה הקיימת להריסה.
- הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי עיצוב, פיתוח המגרש, גמר חזיתות ותכנון הסוכות ומ. השמש.
- הבניין הקיים ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.
- השטח הציבורי יירשם ע"ש העירייה בתאום עם היוע"מ.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.477



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	595		+95	500	מ"ר	מגורים (מ"ר)
לא כולל דירת נכה.	17		+9	8	מ"ר	מסחר (מ"ר)

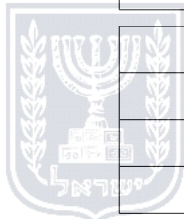
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101
להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	477	100
סה"כ	477	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	476.15	100
סה"כ	476.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני									
(4)	(4)	(4)	(4)	5 (3)	22.05	38	17 (2)	595 (1)	477	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי בלבד לא כולל שטחי תמ"א 38, גג ושטחי שירות..
- (2) לציון כולל דירות גג ודירות תמ"א 38..
- (3) 5 קומות + קומות גג מעל קומת קרקע..
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

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.

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.

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.

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.

6.3

חניה

החניה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בהיתר הבניה.

6.4

איכות הסביבה

במידה ויתבצע סקר היסטורי ואו סקר גז קרקע, יש להעביר את התוצאות לרשות המים.

6.5

ניקוז

יש להחזיר מי נגר עילי לתת הקרקע על ידי הותרת לפחות 15% שטח לחלחול מי נגר לתת הקרקע. אין להשתמש בבורות חלחול. במידה ונדרש קידוח החדרה, יש לתאמו עם רשות המים.

6.6

סטיה ניכרת

א. תוספת קומות.
ב. תוספת יח"ד.
ג. בליטות למעט סוכות, מ. שמש ובליטות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

א. תאום עם מה"ע לגבי עיצוב הסוכות ומיקומם.
ב. להוסיף סעיף: הבטחת הריסת כל הגדרות שבתחום ההפקעה.

6.8

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית : 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7