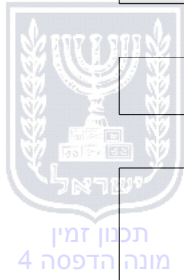


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0604991

שינויים ותוספות ברח' ז' בוטינסקי 71



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

תכנית בסמכות מקומית לצורך שיפור אפשרויות התכנון לבנין מגורים בבניה.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

שינויים ותוספות ברח' ז'בוטינסקי 71

501-0604991

מספר התכנית

0.410 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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	184502
	קואורדינאטה Y	666658

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	ז'בוטינסקי	71	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק		94

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 4



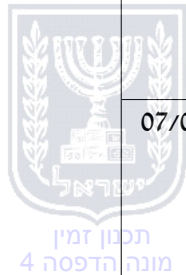
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
01/05/2013	4495	6585	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/3054/א. הוראות תכנית בב/מק/3054/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/3054/א
05/10/1979		2568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/158/א. הוראות תכנית בב/158/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/158/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			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/07/2018	פרל קרייזמן	08/07/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		01/01/2018	פרל קרייזמן	01/01/2018	1	1: 250	רקע	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	זאב שינפלד		ארזי לב בניה ויזמות בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77			arzeilevld @gmail.co m

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		זאב שינפלד		ארזי לב בניה ויזמות בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77			arzeilevld@gmail.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה 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**

- א. תוספת 1 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ב. הגדלת עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
- ג. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ד. ניווד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ה. הוספת שימוש למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יח"ד:

- (1) תוספת יח"ד אחת בקומה ד' מעבר ל 2 יח"ד מאושרות.
 - (2) העברת אחת מיח"ד המאושרות בקומת הגג לקומה ג' כך שבקומה ג' יהיו 3 יח"ד במקום 2 יח"ד מאושרות.
 - (3) בקומה ה' יהיו 2 יח"ד + דירת "דופלקס" מחוברת לגג (במקום 3 יח"ד מאושרות).
 - (4) סה"כ יותרו 15 יח"ד בקומות א-ה, 1 יח"ד בקומה ו' (קומת גג) דהיינו סה"כ 16 יח"ד + 1 דירת שיפוע.
2. שטחים:

- (1) תוספת עד 20% משטח המגרש (כולל הקלות מאושרות) מעבר ל 138% המותרים עפ"י התכנית התקפה.
3. ניווד שטחים בין הקומות שניתן לאשר בדרך של הקלה.
4. שינויי בינוי כמסומן בנספח הבינוי לרבות:

- (1) העברת דירת השיפוע מקומת המדרון לקומת הקרקע.
- (2) פיצול קומת הקרקע ל 2 קומות (קומת קרקע עליונה וקומת קרקע תחתונה) בהתאם לטופוגרפיה.
- (3) העברת השטח לתמורה ציבורית (הנקבע בהיתר הבנייה) מקומת הקרקע העליונה לקומת הקרקע התחתונה.
5. תותר הוספת שימוש למסחר בקומת הקרקע ע"י העברת שטח מקומות הבניין לקומת הקרקע.
6. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר, לרבות לעניין ציפוי חזיתות, עיצוב הבניין ופיתוח המגרש.
7. לא תותר תוספת יח"ד, לרבות דירת נכה, מעבר למותר עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.

8. מאחר והבניין כבר נהרס יח"ד הנוספת לא זכאית לתוספות בנייה מכח תמ"א 38.

9. השטח הציבורי בקומת הקרקע התחתונה יתוכנן בהתאם להוראות התכנית שבהכנה לרבות בנושאים הבאים:

(1) הבטחת אוורור נאות בתאום עם היחידה לאיכ"ס בשלב היתר הבנייה.

(2) גישה נפרדת מדרכי הגישה לדיירי הבניין.

(3) לא יותר שימוש שאינו ציבורי עירוני בשטח הציבורי וזו תהיה סטייה ניכרת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100

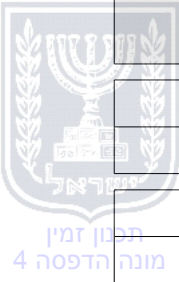
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג (לא מבא"ת)	410	100
סה"כ	410	100

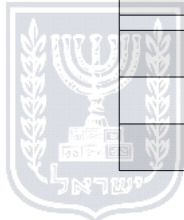
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	396.3	100
סה"כ	396.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ומסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
קדמי						648	3	3	2	648	410	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
אחורי														
צידי-שמאלי														
צידי-ימני														
מעל הכניסה הקובעת						648	3	3	2	648	410	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
סה"כ						648	3	3	2	648	410	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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) 158%.

(2) עפ"י תכניות תקפות.

(3) עפ"י תכניות תקפות.

(4) שטח עיקרי בלבד, ומעבר לזה ניתן להוסיף שטחי שירות, סוכות, גג, דירות שיפוע ושטחים משותפים לבניין..

(5) שטחים עיקריים בלבד.

(6) 15 יח"ד בקומות א-ה ו 1 דירת גג, כולל יח"ד מאושרות עפ"י תמ"א 38. בנוסף תותר דירת שיפוע כך שסה"כ יהיו 17 יח"ד בבניין..

(7) 5 + קומת גג, מעל קומת קרקע עליונה וקומת קרקע תחתונה..

(8) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד והקומות ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. 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>2. 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>3. 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>4. 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>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>מאחר והחלקה סמוכה לקו מתע"ן (הקו האדום) ואין אפשרות גישה מציר רח' ז'בוטינסקי, לא מתוכננות חניות לבניין זה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, לרבות דירות נכה.</p> <p>2. שימוש שאינו ציבורי עירוני בשטח הציבורי.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטח הציבורי יירשם ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לגבי השינויים המבוקשים בתכנית זו בתאום עם מה"ע.</p> <p>2. תאום עם מח' נכסים לגבי השטח הציבורי ותכנונו.</p> <p>3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי השטח הציבורי, אוורור וכדו'.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק.</p>	<p>6.8</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4