

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0418624

איחוד חלקות ושינויים להקמת 2 בניינים חדשים ברח' דב גרוןר 24, 26

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 הו. המקומית לצורך הקמת 2 בנייני מגורים חדשים על 2 חלקות, לרבות ע"י איחוד החלקות ולרבות מכח תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

איחוד חלקות ושינויים להקמת 2 בניינים חדשים ברח' דב גרונר 24, 26

**מספר התכנית** 501-0418624

**1.2 שטח התכנית** 0.973 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** לא

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (8), 62א (א) (9)

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 183925

קואורדינאטה Y 666750

מגרשים 40, 41 מתכנית בב/36/א

**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	24	
בני ברק	גרוןר	26	

שכונה

**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	41 - 40

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0211441 ממשיכות לחול. (תכנית דירות גג בב/ מק/105/9/1)	שינוי	501-0211441
26/09/1975		2147	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 36 / א. הוראות תכנית בב/ 36 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 36 / א

הערה לטבלה:

**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
כן		15: 38 26/07/2018	פרל קרייזמן	26/07/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 07 25/09/2019	פרל קרייזמן	25/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 46 09/07/2018	פרל קרייזמן	09/07/2018	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	מאיר איזקסון			בני ברק	הרב שמידמן יצחק	9	052-6539595		meir@synergy38.co.il
	פרטי	חיים ולדר			בני ברק	שמעיה	3	052-4066669	03-6163512	wold10@bezeqint.net

**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		נעמי בוטבין			בני ברק	גרונר	26	050-4611133	03-6163514	meir@synergy38.co.il
בעלים		חיים ולדר			בני ברק	שמעיה	3	052-4066669	03-6163512	wold10@bezeqint.net

**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	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 לרבות לגבי איחוד חלקות ותוספות עפ"י תמ"א 38 להקמת 2 בניינים חדשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, לרבות:

1. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף (1).
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
3. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
4. הגדלת שטח עד 20% עפ"י סעיף (16).
5. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג ובדירות הנכה עפ"י סעיף (5)
6. תוספת קומה, תוספת יח"ד וניוד שטחים שניתן להוסיף בהקלה עפ"י סעיף (9).
7. תוספות עפ"י תמ"א 38, לרבות יח"ד וקומה.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
9. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
10. הקמת 2 בניינים על חלקה אחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	973	100
סה"כ	973	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	972.61	100
סה"כ	972.61	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. שימושים מעל הקרקע: מגורים 2. מתחת לקרקע: חניה ומחסנים ודירות שיפוע.
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 7.20 מ', אך יותר בנייה בקיר משותף בין הבניינים. 2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרת בזמן ההיתר. 3. הוראות התכנית יחולו על בניינים חדשים בלבד. 4. הנסיגות בדירות הגג ובדירות הנכה יהיו כמסומן בנספח הבינוי. 5. תותר העברת דירות השיפוע לקומת הכניסה. 6. קווי הבינוי יהיו: א. לחזיתות 4 מ' בקומת הכניסה ו 2.5 מ' בקומות מעליונות. ב. צידי צפוני 4.05 מ'. ג. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בחזית הצידי (עד 1.70 מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' לחזיתות, מעבר לקווי הבינוי הנ"ל. ד. מרפסות שמש יותרו מעבר לק.ב. לחזיתות עפ"י התקנות. 7. מס' דירות וקומות המדרון יהיה בהתאם לשיפוע המגרש, בנוסף למפורט בטבלה 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	5 (2)	37	36 (1)	65	3236	1013	350	1590	1646	973	100	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) לא כולל דירות שיפוע.

(2) 5 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה חלקית.

(3) מרתף ושיפוע.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מס' יח"ד, מס' קומות, ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<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>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניות יהיו עפ"י תכנית המתאר הכוללת.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. תוספת יח"ד</p> <p>2. בנייה מעבר לקווי הבניין, למעט סוכות ומ. שמש וכמפורט בסעיף 4</p> <p>3. הסבת המרתף לשימוש שאינו לחניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>2. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדרכילי לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>3. רישום תצ"ר לגבי איחוד החלקות בתאום עם הגורם הרלוונטי בעירייה.</p> <p>4. אישורי נגישות עפ"י כל דין.</p> <p>5. הריסת כל הגדרות, לרבות גדרות ומבנים ארעיים בגבול ומחוץ למגרש.</p>

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק.	



<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>7.1</b>
------------------------	------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תכנית מס': 0418624501 - איחוד חלקות ושינויים להקמת 2 בניינים חדשים ברח' דב גרונר 24, 26

טבלת הקצאה - מצב יוצא

פרטי המגרשים המוקצים

מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה / ארעי / סופי	שם הבעלים הרשום *	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יח"ד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	6196	1		גולדנברג אלנס			53647988	973	1/1	מגורים ב'	36		
				ולדר חיים			023929821						
				מדר יוסף			037631488						
				איזקסון מאיר			066004169						
				פיטרקובסקי חנוך			021661202						
				פלדשטין בינה			028667632						
				פלדשטין יהושוע			022963680						
				שמש יוסף			033657073						
סה"כ							973	1/1					

\*הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

טבלת הקצאה - מצב נכנס

פרטי החלקות הקיימות

מס' סידורי	מס' גוש	חלקה / מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה	חלקים בבעלות	ייעוד החלקה
1	6196	40	גולדנברג אלנס			53647988	492	100%	מגורים ב'
			ולדר חיים			023929821			
			מדר יוסף			037631488			
			איזקסון מאיר			066004169			
		41	פיטרקובסקי חנוך	021661202	481				
			פלדשטין בינה	028667632					
			פלדשטין יהושוע	022963680					
			שמש יוסף	033657073					