

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0656678

שינויים ותוספות להקמת בניין ברח' אהבת שלום 15



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 הועדה המקומית לשינויים ותוספות, לרבות תוספת יח"ד ותוספות עפ"י תמ"א 38, לצורך הקמת בניין מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין ברח' אהבת שלום 15

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-0656678 מספר התכנית

0.744 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184850
קואורדינאטה Y	664750

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	אהבת שלום	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	577	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א על שינוייה 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 הוראות 501-0308296. תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0211441. תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0211441



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		17: 02 01/07/2020	פרל קרייזמן	01/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 15 27/08/2018	פרל קרייזמן	27/08/2018	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, נחום ציון	52378		בני ברק	הרב לנדא יעקב	6	03-5781054		kraizman@ neto.net.il

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	עו"ד	בשם מש' הגר ציון נחום	52378		בני ברק	הרב לנדא יעקב	6	03-5781054		kraizman@neto.net.i 1

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 6

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, לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עד לסה"כ 21 יח"ד עפ"י סעיף (8).
2. תוספת 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
3. תוספת קומה ד' עפ"י סעיף (5).
4. תוספות עפ"י תמ"א 38 לרבות שטח, קומה ויח"ד.
5. שינויי בינוי לרבות בד. הנכה עפ"י סעיף (5).
6. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף (4).
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
9. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	744	100
סה"כ	744	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	744.6	100
סה"כ	744.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: חניה ומחסנים וחדרים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי ופיתוח המגרש יהיה בהתאם להנחיות המרחביות, לרבות לעניין ציפוי חזיתות בחומרים כגון זמין מונה הדפסה 6 2. תותר הבלטת עמודים וקורות כמסומן בנספח הבינוי. 3. הנסיגות בדירות הנכה יהיה עפ"י נספח הבינוי. 4. בינוי המרתף יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות וכמסומן בנספח הבינוי, לרבות לעניין חלחול עפ"י תמ"א 4/ב/34 (15%). 5. הנסיגות ובינוי דירת הנכה יהיו כמסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות ית"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	100	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	5 (3)	2906 (2)	1000	1906	744			

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) 85% משטח המגרש, ניתן יהיה להגדיל את שטח המרתף עפ"י סעיף (6.4)(2).
- (2) מעל הקרקע בלבד.
- (3) 5 + קומות גג מעל קומות קרקע חלקית..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מס' הקומות, מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.	
6.2	עתיקות	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978. 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. 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. 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. 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. 	
6.3	חניה	
	עפ"י תכנית המתאר הכוללת	
6.4	ניהול מי נגר	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יוותרו 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. 2. 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. 	
6.5	סטיה ניכרת	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו. 3. תוספת קומות. 4. בנייה מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו למעט סוכות ומ. שמש. 	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה. 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי, לרבות לגבי חומרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה. 3. הריסת מבנים בתאום עם היחידה לאיכות סביבה לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. 4. אישורי נגישות כדין. 	



6.7 היטל השבחה	6.7
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6