

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0748889

הקמת בנייני מגורים חדשים ברח' יגאל אלון 14, 16, 18.

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 עפ"י תמ"א 38 בדרך של הריסה ובנייה, להקמת בנייני מגורים חדשים. על החלקה קיימים בנייני מגורים עם 48 יח"ד. הבניינים בנויים עפ"י היתר משנת 1975 ואינם עמידים בפני רעידות אדמה. הבנייה המוצעת כוללת 5 בניינים בני 6.5 קומות על ק"ק, כולל קומה אחת מכח תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בנייני מגורים חדשים ברח' יגאל אלון 14, 16, 18.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

501-0748889

1.2 שטח התכנית

5.047 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (11), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184732
קואורדינאטה Y	667236

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	השר אלון יגאל	18	
בני ברק	השר אלון יגאל	14	
בני ברק	השר אלון יגאל	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6790	מוסדר	חלק	4	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/ 105 / ב	שינוי	על תיקוניה, לרבות בב/ 105/ד/2, בב/מק/105/פ, בב/מק/105/פ/1, בב/מק/105/מ/2, בב/מק/105/ס/2, בב/מק/105/ס/1.	2649		07/08/1980
בב/ מק/ 3018	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית המאושרת.	5692	3567	18/07/2007
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/ מק/ 3253	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית המאושרת.	6793	5091	29/04/2014



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		13: 08 21/01/2020	מונוס ויסנברגר	21/01/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 11 21/01/2020	מונוס ויסנברגר	21/01/2020	3	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 25 05/09/2019	מונוס ויסנברגר	03/09/2019	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 מיופה כח	פרטי	נריה כהן	21384		רמת גן	דרך אבא הלל	12	03-7539888	03-7539888	Neria_c@p mlaw.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נריה כהן	21384		רמת גן	דרך אבא הלל	12	03-7539888	03-7539888	Neria_c@pmlaw.co. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד מיופה כח	נריה כהן	21384		רמת גן	דרך אבא הלל	12	03-7539888	03-7539888	Neria_c@pmlaw.co. il

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בנייני מגורים חדשים, לרבות ע"י תמ"א 38 בדרך של הריסה ובנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
3. תוספת קומות וניוד זכויות שניתן לאשר כהקלה עפ"י סעיף (9).
4. שינויי בינוי לרבות לגבי גובה הקומות עפ"י סעיף (5).
5. הגדלת שטחים עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
6. תוספות לרבות קומה, שטח ויח"ד עפ"י תמ"א 38.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
8. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
9. יצירת שטח מסחרי עפ"י ניוד שטחים עפ"י סעיף (11).
10. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	101
זיקת הנאה	מגורים	101
חזית מסחרית	מגורים	101
להריסה	מגורים	101
קו בנין עילי	מגורים	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,047	100
סה"כ	5,047	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	5,042.41	100
סה"כ	5,042.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. שימושים מעל הקרקע: מגורים, מסחר. השימוש למסחר יהיה שימוש התואם בניין מגורים, ולא יגרום פגיעת רעש, לכלולך וזיהום אוויר.</p> <p>2. שימושים מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. הוראות תכנית זו יחולו על בנייה חדשה בלבד.</p> <p>2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>3. הנסיגות בדירות הנכה יהיו כמסומן בבינוי.</p> <p>4. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות.</p> <p>5. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לגג דירות הגג.</p> <p>6. יותר מרתף חניה אחד בלבד.</p> <p>7. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.15 מ' (ברוטו) וגובה קומת הקרקע (הכוללת מסחר) לא יעלה על 3.5 מ' (ברוטו).</p> <p>9. סה"כ יותרו 192 יח"ד, כולל 28 יח"ד עפ"י תמ"א 38, 16 דירות גג ו 8 דירות נכה.</p> <p>10. מעל קומת הקרקע/הכניסה יותרו עד 6 קומות (כולל קומה אחת עפ"י תמ"א 38) + קומת גג. בתת הקרקע תותר קומת מרתף אחת בלבד.</p> <p>11. קווי הבניין יהיו:</p> <p>א. לחזית 5 מ' בקומת הקרקע ו 3.5 מ' בקומות העליונות.</p> <p>ב. צפון 3.5 מ'</p> <p>ג. דרום 4 מ'</p> <p>ד. מזרח 3 מ'.</p> <p>12. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בחזיתות הצידי (עד לפחות 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הקדמית ועורפית, מעבר לקווי הבניין הנ"ל.</p> <p>13. מרפסות שמש יותר מעבר לקווי הבניין הקדמי והעורפי הנ"ל עפ"י התקנות.</p> <p>14. המרחק בין בניין לבניין (לא כולל סוכות) לא יפחת מ 7 מ'.</p> <p>15. שטח מרפסת סוכה לכל יח"ד לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>16. שטח מרפסת שמש לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	28.7	38	192 (2)	85%	7736	(1) 9304	5047	101	מגורים	מגורים
(4)	(4)	(4)	1	(3) 6						(5) 200		101	מסחר	מגורים

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) בנוסף לשטח העיקרי יתווסף שטח מכח תמ"א 38 למגורים 5374 מ"ר..
- (2) כולל דירות גג, תמ"א 38 וד. נכה..
- (3) 6 קומות + קומת גג מעל קומת הכניסה..
- (4) כמסומן בתשריט..
- (5) שטח עיקרי מעל הקרקע למסחר..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
6.2	עתיקות
6.3	חניה
6.4	ניקוז
6.5	שמירה על עצים בוגרים

1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, קווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.

2. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מיקום והיקף השטח המפולש שבו לא תותר בנייה למגורים או מסחר.

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.

החניות יהיו עפ"י תכנית המתאר הכוללנית בתת הקרקע, למעט חניות לדירות נכה שיוותרו במפלס הקרקע עפ"י הוראות תכנית המתאר הכוללנית).

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:

1. 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.

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.

על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולם או חלקן):

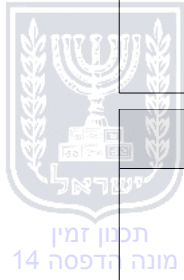
1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש לשימור, אלא בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות.

2. תנאי להיתר במגרש בו קיימים עצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש להעתקה ו/או עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

3. בכל מקרה לא יועתקו ו/או יעקרו עצים בוגרים ללא רישיון לפי פקודת היערות.

4. במידה ותותר כריתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטיעה של עצים חלפיים במגרש או בסביבתו ככל שניתן עפ"י נתוני המגרש.

6.6	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת יח"ד. 2. תוספת קומות 3. בליטות למעט סוכות ומ. שמש כמפורט בתכנית זו. 4. תוספת שטח עיקרי .
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדריכלי של הבניין, בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>ב. אישורי נגישות כדין.</p> <p>ג. הריסת המבנים המסומנים להריסה עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. תאום תשתיות עפ"י הצורך עם אגף התשתיות</p> <p>ה. הבטחת גישה למערכות הסולאריות לכל דיירי הבניין.</p> <p>ו. רישום זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט, בתאום עם היוע"מ.</p>
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: 10 שנים.

