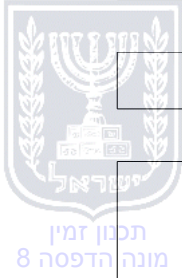


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0769596

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב רבן גמליאל 9



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

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים להקמת בניין חדש ברחוב רבן גמליאל 9

מספר התכנית 501-0769596

1.2 שטח התכנית 0.484 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) (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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברק

185319 קואורדינאטה X

665980 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 171

ממזרח: שטח ציבורי פתוח

מדרום: חלקה 172

ממערב: רבן גמליאל

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	רבן גמליאל	9	

שכונה בני ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	172	

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



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
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א על תיקוניה ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 03 16/08/2020	לאון אושקי	19/02/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 25 19/02/2020	לאון אושקי	19/02/2020		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	מרים חנה רפסון			בני ברק	רבן גמליאל	9			ereffson@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים חנה רפסון			בני ברק	רבן גמליאל	9			ereffson@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לימור אבן צור			בני ברק	רבן גמליאל	9			ereffson@gmail.com
בעלים		משה אבן צור			בני ברק	רבן גמליאל	9			ereffson@gmail.com
בעלים		מרים חנה רפסון			בני ברק	רבן גמליאל	9			ereffson@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki .co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	הפורצים	21	03-9044507		ydronov1@y ahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 להקמת בניין חדש, לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
2. תוספת קומה ושינויי בינוי עפ"י סעיף (5).
3. תוספת יח"ד עפ"י סעיפים (8).
4. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
5. תוספת עפ"י תמ"א 38, לרבות תוספת קומה ויח"ד. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	19	3.93
מגורים ב' 1	465	96.07
סה"כ	484	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.6	3.85
מגורים ב'	465.02	96.15
סה"כ	483.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מעל הקרקע: מגורים. 2. בתת הקרקע: חניה ואחסנה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>2. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.</p> <p>3. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות.</p> <p>4. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג.</p> <p>5. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>6. סה"כ יותרו 16 יח"ד (כולל דירות גג ויח"ד עפ"י תמ"א 38) עפ"י המסומן בבינוי.</p> <p>7. סה"כ יותרו 4 קומות טיפוסיות (כולל עפ"י תמ"א 38) וקומת דירות גג מעל קומת כניסה ומרתף.</p> <p>8. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכדלהלן:</p> <p>בחזית 2.5 מ' לכל הקומות.</p> <p>צפון ודרום 3.15 מ'</p> <p>אחורי מזרח 1.5 מ'.</p> <p>מעבר לקווי הבניין הני"ל יותרו מרפסות סוכה ברוחב עד 1.50 מ' בצדדים (עד 1.70 מ' מגבול החלקה) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.2.2	הוראות



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	22.4	34.4	16	65	395	720	1140	465	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	1	4 (1)											

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) 4 קומות טיפוסיות וקומת גג מעל קומת כניסה..

(2) 1. חזית רחוב רבן גמליאל 2.5מ' (במקום 4מ' עפ"י תכנית תקפה)2. צפון ודרום 3.15מ' (כנדרש לפי מספר הקומות עפ"י תכנית תקפה)3. מזרח 1.5מ' (במקום 6מ' עפ"י תכנית תקפה).



צידי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניות יהיו עפ"י תכנית מתאר כוללנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב וניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>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 חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.</p> <p>ב. תוספת קומות.</p> <p>ג. תוספת שטחים.</p> <p>ד. חלוקה או תוספת יח"ד.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בנייה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין וכדו'.</p> <p>ב. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הצאת היתר הבנייה.</p> <p>ג. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ד. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין.</p> <p>ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי עמוד החשמל הקיים בסמוך למגרש.</p> <p>ו. רישום הערה לגבי זיקת ההנאה בתאום עם היוע"מ.</p>	<p>6.6</p>

6.7 היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

.7 ביצוע התכנית	7.1
------------------------	------------

7.1 שלבי ביצוע	7.2
-----------------------	------------

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8