

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0983270

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב חי טייב 11

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 להקמת בניין מגורים חדש, תוך הריסת מבנה ישן לרבות מכוח תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים להקמת בניין חדש ברחוב חי טייב 11

ומספר התכנית

501-0983270

מספר התכנית

1.188 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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
קואורדינאטה X	184707
קואורדינאטה Y	667118

### 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
	11	חי טייב	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6790	מוסדר	חלק	22	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



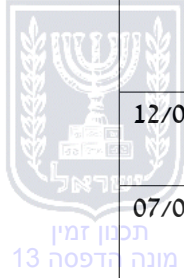
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות התכנית התקפה.	כפיפות	תמא/ 1
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל שאר ההוראות של התכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ב
18/08/1977			2357	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל שאר ההוראות של התכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 136
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו כפופה להוראות התכנית התקפה.	כפיפות	501-0308296

**הערה לטבלה:**

כל ההוראות של התכנית התקפה על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.



**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	בינוי	12: 58 04/05/2022	מונוס ויסנברגר	04/05/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 10 17/10/2021	מונוס ויסנברגר	17/10/2021	1	1: 250	מחייב	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	דוד צבאג			בני ברק	מבצע קדש	56 ב			Davidtzabag@gmail.com

**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		דוד צבאג			בני ברק	מבצע קדש	56 ב			Davidtzabag@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	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	רמת גן	ז'בוטינסקי (1)	138	03-6190265		m0528951454@gmail.com

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 138 רמת גן.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הקמת בניין מגורים חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38 בדרך של הריסה ובנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים.
2. שינויים בקווי בניין.
3. שינוי בינוי לרבות ביטול נסיגה בדירת הנכה.
4. ניווד זכויות, תוספת קומה ושינוי מיקום דירות השיפוע.
5. תוספת יח"ד.
6. תוספת שטחים וקומה עפ"י תמ"א 38.  
\*קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
- \*התכנית היא עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
7. תותר הבלטת ממ"דים בקומת הכניסה לפי קווי הבניין העיליים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

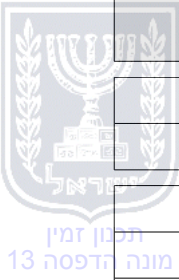
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1000
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1000
מבנה להריסה	מגורים ב'	1000
קו בנין עילי	מגורים ב'	1000

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,184.64	100
סה"כ	1,184.64	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,184.64	100
סה"כ	1,184.64	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> מעל הקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: מגורים (דירות מדרון), חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> 1. הוראות תכנית זו יחולו על המגרש לגבי בנייה חדשה בלבד. 2. הנסיגות בדירות הנכה יהיו כמסומן בבינוי. 3. הנסיגות בדירות הגג יהיו עם מרפסת ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות. 4. לא תותר כל בנייה למעט מתקנים טכניים וסולאריים, מעל גג דירות הגג. 5. יותר מרתף חניה אחד בלבד, עם השארת 15% לחלחול ללא כל בנייה מעל לרבות ריצוף. 6. גובה כל קומה לא יעלה על 3.5 מ'. 7. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לחזית הקדמית או העורפית. 8. שטח עיקרי של כל דירה לא יפחת מ- 45 מ"ר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5 (5)	3.5 (4)	4.05	2	5 (3)	34.7	41 (2)	1426	293	1308	(1) 2786	1181	1000	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) כולל 280 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) בנוסף יותרו 2 דירות מידרון..
- (3) 5 קומות וגג מעל קומת הכניסה..
- (4) קו בניין עילי 2.10 מ'..
- (5) קו בניין עילי 3.5 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות, מספר הדירות וקווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>א. 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>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>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.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. תוספת שטחים.          ב. תוספת קומות.          ג. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.          ד. תוספת יח"ד.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת.          ב. אישורי נגישות כדין.          ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושאים הבאים:          * הריסת המבנים הקיימים.          * הוראות לעניין הצורך בבדיקות וסקרי הקרקע.          ד. רישום זיקת ההנאה המסומנת בתשריט כדין.          ה. הזזת עמוד החשמל.</p>	<p><b>6.6</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.

תכנית זו תתכלה לגבי התוספות שעפ"י תמ"א 38 תוך 5 שנים או עם אישור תכנית מפורטת למתחם או בהתאם החלטות עפ"י דין, לפי המוקדם מבין מועדים אלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13