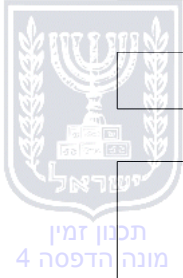


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0951095

תוספת דירת גן ברח' השניים 16



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

התכנית מציעה תוספת דירת גן בקומת קרקע של בנין בבניה ברח' השניים 16. בהיתר קיימות 5 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע ומרתף חניה, בקומת הקרקע ניתן לאשר שטח מסחרי (בהתאם לייעוד "מגורים ג' + חזית מסחרית"), ותכנית זו מציעה להסב את השטח המסחרי לדירת מגורים, ללא תוספת שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת דירת גן ברח' השניים 16

שם התכנית

501-0951095

מספר התכנית

0.481 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) (6), 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

184739 קואורדינאטה X

666779 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:

בצפון - רח' השניים

בדרום - חלקה 167 (מגורים)

במזרח - חלקה 172 (מגורים)

במערב - רחוב ביאליק.

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
	16	השניים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	מוסדר	6195
166				

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
501-0679803	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0679803. הוראות תכנית 501-0679803 תחולנה על תכנית זו.	9022	7789		04/08/2020
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב 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
בב/ 158 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 158 / א ממשיכות לחול.	2568			05/10/1979



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		10: 36 25/10/2021	פרל קרייזמן	11/10/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 09 14/02/2021	פרל קרייזמן	14/02/2021	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	שמואל מוסיוף		השניים שלם בע"מ	בני ברק	משפחת מקובר	3	054-4842064		842064@gm ail.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		שמואל מוסיוף		השניים שלם בע"מ	בני ברק	משפחת מקובר	3	054-4842064		842064@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	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	דוד המלך	6	052-7647334	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

תוספת יח"ד בקומת קרקע של בנין בבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.

2. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים.

3. ניוד שטחים בין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	100
קו בנין עילי	מגורים	100

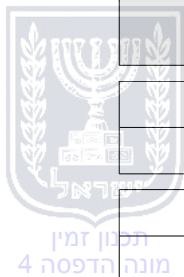
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג + חזית מסחרית (לא מבא"ת)	481	100
סה"כ	481	100

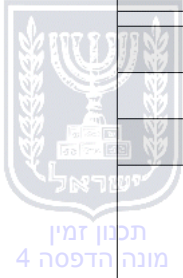
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	478.21	100
סה"כ	478.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית דירת גן בקומת הקרקע, ללא תוספת שטחים עיקריים. 2. הדירה תיבנה בתוך תחום קווי הבנין, כמסומן בבינוי. 3. שטח הדירה לא יפחת מ-57 מ"ר (כולל ממ"ד). 4. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"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				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות		עיקרי					
4 (6)	3 (5)	4 (4)	3 (3)	1	5 (2)	37	18	65	1978 (1)	409	584	1394	481	100	מגורים
													100	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) מעל הקרקע בלבד.
- (2) 5 + קומת גג מעל קומת כניסה.
- (3) מזרח.
- (4) מערב, חזית לרח' ביאליק, ק"ב עילי 2.5 מ'.
- (5) דרום.
- (6) צפון, חזית לרח' השניים, ק"ב עילי 2.50 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

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

החניה תהיה עפ"י היתר הבניה.

6.4 ניהול מי נגר

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/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.

6.5 סטיה ניכרת

1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
2. תוספת שטחים עיקריים מעבר למותר עפ"י תכנית זו.

6.6 תנאים בהליך הרישוי

1. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדר' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי