

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1057660

שינויים ותוספת להקמת בניינים חדשים ברח' יהודה הנשיא 24,26

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005205986/310>

## דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת 2 בניינים חדשים לניצול ותכנון נכון של המגרש, וכן כולל תוספות עפ"י תמ"א 38 מכוח התוכנית התקפה



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

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שינויים ותוספת להקמת בניינים חדשים ברח' יהודה הנשיא 24,26

מספר התכנית 501-1057660

1.2 שטח התכנית 1.226 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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 183914

קואורדינאטה Y 665057

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון רחוב יהודה הנשיא

ממזרח חלקה 443

מדרום עם חלקות: 446+445

ממערב חלקה 440

**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
	24	יהודה הנשיא	בני ברק
	26	יהודה הנשיא	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	441-442	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	<u>בב/105/ב</u>
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-501- 0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0462721</u>
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-501- 0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0873794</u>
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-501- 0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0308296</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק יוסף זילברברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 38 18/02/2024	יצחק יוסף זילברברג	16/02/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא		15: 00 31/05/2022	יצחק יוסף זילברברג	16/02/2022		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, צבי גליק (1)		נוה דניאל- יהודה הנשיא בע"מ	בני ברק	יהודה הנשיא	24	074-7725770		zg7070@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודה הנשיא 24-26.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי גליק		נוה דניאל- יהודה הנשיא בע"מ	בני ברק	יהודה הנשיא (1)	24	074-7725770		zg7070@gmail.com

(1) כתובת: יהודה הנשיא 24-26.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק יוסף זילברברג		IZ אדריכלות	בני ברק	הרב מימון	25	03-6180587		sarag8553@gmail.com

## 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

תוספות ושינויים להקמת 2 בניינים חדשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

0 שינויים בקווי בניין

0 תוספת קומה ושינויי בינוי

0 תוספת יח"ד

0 תוספת שטחים וקומה עפ"י תמ"א 38

0 ניוד שטחים בין הקומות

0 קביעת שטח ציבורי

0 קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר

0 קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב



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**

		תאי שטח	יעוד
		2,1	מגורים
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1	
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים	1	
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	2,1	
להריסה	מגורים	2,1	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,226	100
סה"כ	1,226	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,227.58	100
סה"כ	1,227.58	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מתחת לקרקע: חניה, אחסנה בקומת הקרקע: מגורים, שטח ציבורי, מעל לקרקע: מגורים השימושים הציבוריים כוללים גן ילדים, מעון, משרדים עירוניים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד.
	2 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית עד 85%, והשאר 15% לחלחול באחת החזיתות, ללא בניה מעליו ועם אפשרות לשתילת עצים.
	3 מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 1.70 מ' מגבול החלקה, וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לק.ב. בחזית.
	4 בין ששני האגפים יותר קיר משותף כמסומן בבינוי, אך יהיה ניתן לבנות כל אגף בנפרד.
	5 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.
	6 השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה.
	7 בחזית לרחוב תיקבע זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ', בתחום המסומן כזיקת הנאה בחזית לא תהיה בניה בקומת קרקע שיש בה כדי למנוע או להפקיע למעבר חופשי של הולכי רגל לכל אורכה,
	8 גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.
	9 ניווד זכויות בין הקומות.
	10 תותר העברת זכויות (למעט שטחי תמ"א 38) בין החלקות.
	11. תותר כניסה לחניון משותף ל 2 החלקות דרך חלקה 442.
	12. ניתן יהיה לבנות בכל חלקה בנפרד.
	13. לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבניין העורפי.
	14 לא תותר כל בנייה בחזית הצפונית בתחום זיקת הנאה שיש בה כדי למנוע או להפריע למעבר חופשי של הולכי רגל לאורכה



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
(6) 2	(5) 3.5	(4) 3.5	(3) 3.5	1	(2) 6	29.4	38	20	65	3723	1033	640	(1) 2050	608	יהודה הנשיא 26	1	מגורים	מגורים	
										125.6		10	115.6		יהודה הנשיא 26	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים	
(11) 2	(10) 3.5	(9) 3.5	(8) 3.5	1	(7) 6	29.4	38	27	65	4113	1054	836	2223	618	יהודה הנשיא 24	2	מגורים	מגורים	
										130		10	120		יהודה הנשיא 24	2	מוסדות ציבור כלל עירוניים	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) כולל 120 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) 6 קומות וגג מעל קרקע ומרתף.
- (3) לכיון צד מזרח.
- (4) לכיון צד מערב.
- (5) לכיון צד דרום.
- (6) לרחוב יהודה הנשיא צד צפון.
- (7) 6 קומות וגג מעל קרקע ומרתף.
- (8) לצד מזרח.
- (9) לצד מערב.
- (10) לצד דרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי**

נספח הבינוי קובע לגבי קווי הבנין, מספ' הקומות, מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

**6.2****חניה**

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

**6.3****ניהול מי נגר**

ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א/1.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

1. הריסת המבנים המסומנים להריסה
2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין פינוי פסולת בניין, קרבה לעמוד החשמל ולגבי השטח הציבורי.
3. רישום זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב כמסומן, כדין.
4. אישורי נגישות כדין.

**6.5****רישום שטחים ציבוריים**

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב כדין.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

