

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1090315

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' שלמה בן יוסף 17

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' שלמה בן יוסף

17

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-1090315

מספר התכנית

0.970 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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	184001
קואורדינאטה Y	666886

1.5.2 תיאור מקום

מצפון שביל ציבורי
ממערב שביל יוסף חיים
ממזרח רח' שלמה בן יוסף
מדרום חלקה 283

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
	17	בן יוסף שלמה	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	282	חלק	מוסדר	6196

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		12/02/2020
501-0462721	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	10105	2564		02/01/2022
501-0873794	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	2649			07/08/1980
בב/ 534	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול.	3940	607		07/11/1991
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			יצחק יוסף זילברברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 57 13/09/2022	יצחק יוסף זילברברג	03/05/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		23: 43 02/05/2022	יצחק יוסף זילברברג	28/04/2022		1: 250	מנחה	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	צבי גליק		יוסף חיים התחדשות עירונית בע"מ	בני ברק	שד רמז	6	03-5098264	03-5091647	zg7070@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי גליק		יוסף חיים התחדשות עירונית בע"מ	בני ברק	שד רמז	6	03-5098264	03-5091647	zg7070@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	יצחק יוסף זילברברג		IZ אדריכלות	בני ברק	הרב מימון	25	03-6180587		sarag8553@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בנין חדש, לרבות עפ"י תוספות עפ"י תמ"א 38 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין

2. שינויי בינוי

3. תוספת יח"ד

4. תוספות עפ"י תמ"א 38 , עפ"י התוכנית התקפה 501-0462721

5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

6. ניווד שטחים בין הקומות .

7. קביעת שטח ציבורי ע"פ התוכנית התקפה.

8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שיקום למגורים	970	100
סה"כ	970	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	969.13	100
סה"כ	969.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מתחת לקרקע: דירות מדרון, חניה, אחסנה, שטח ציבורי. בקומת הקרקע: מגורים, שטח ציבורי, מעל לקרקע: מגורים
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
0	הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד.
0	יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית עד 85%, והשאר 15% לחלחול.
0	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.
0	לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לק.ב. העורפי.
0	שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.
0	השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה.
0	ניוד זכויות מקומת השפוע לקומת קרקע.
0	תכנון קומת השיפוע ייקבע סופית בהיתר הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
2	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (3) 2	מעל הכניסה הקובעת (2) 6	29.45	38	(1) 37	65	5229.63	1010.5	258.43	1196	2764.7	970	בן שלמה בן יוסף 17	1	מגורים	מגורים
											202	10	192		בן שלמה בן יוסף 17	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים



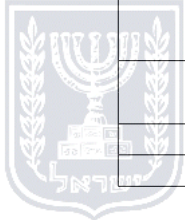
אתור תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 2	שלמה בן יוסף 17	1	מגורים	מגורים
	שלמה בן יוסף 17	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 דירות נכה ודירות גג, בנוסף יותרו דירות מדרון.

(2) 6 קומות וגג מעל קרקע קומת מדרון ומרתף.

(3) קומת מדרון ומרתף.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין, מספי' הקומות, מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

6.4 ניהול מי נגר

ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

6.5 סטיה ניכרת

- a. תוספת יח"ד.
- b. תוספת קומות
- c. בליטות מעבר לקווי הבנין הצידיים למעט סוכות ומסתורי כביסה
- d. תוספת שטח עיקרי

6.6 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב כדין עפ"י התכנית התקפה.

6.7 תנאים בהליך הרישוי

1. הריסת המבנים המסומנים להריסה, בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לענין פינוי פסולת בניין.
2. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כדין.
3. אישורי נגישות כדין.

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

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.