

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1192400

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש רח' בגין 10



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 בנין חדש לניצול ותכנון נכון של המגרש, וכן כולל תוספות עפ"י "חלופת שקד".



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 שם התכנית שינויים ותוספות להקמת בנין חדש רח' בגין 10

ומספר התכנית

501-1192400

מספר התכנית

1.079 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (21), 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	183878
קואורדינאטה Y	666626

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חזית בגין
ממזרח חלקה 244
מדרום חלקה 248
ממערב חלקה 242

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	בגין מנחם	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	243	

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	תמא/1
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0873794
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	בב/105/ב
07/11/1991		607	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/534 ממשיכות לחול.	החלפה	בב/534
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 52 15/06/2023	יצחק יוסף זילברברג	15/06/2023			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 02 18/06/2023	יצחק יוסף זילברברג	18/02/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		20: 54 07/05/2023	יצחק יוסף זילברברג	18/02/2023		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
מיופה כוח	פרטי	אלתר בוקסר	90702		בני ברק	בגין מנחם	10	03-9255211		modim.bonim@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלתר בוקסר	90702		בני ברק	בגין מנחם	10	03-9255211		modim.bonim@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

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 ותוספות להקמת בנין חדש לרבות על פי "חלופת שקד".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין

2. שינויי בינוי

3. קביעת זכויות בניה, יח"ד וקומות עפ"י חלופת שקד

4. ניווד שטחים

5. קביעת שטח ציבורי

6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



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	1

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

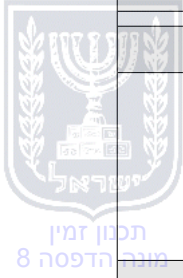
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שיקום למגורים	1,079	100
סה"כ	1,079	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,079.89	100
סה"כ	1,079.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל לקרקע- מגורים, שימושים מתחת לקרקע: חניות, מחסנים, ומתקנים טכניים, בקומת קרקע מגורים, דירות גן, שטחי ציבור השימושים הציבוריים: גני ילדים, מעונות, משרדים עירוניים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד. 2. יותר מרתף חניה אחד בלבד לכל בנין בתכנית עד 85% והשאר 15% לפחות לחלחול. 3. שטח עיקרי של כל יחיד לא יפחת מ 45 מ"ר. 4. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ' 5. לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבנין העורפי 6. הכניסה למגורים ולציבורי יהיו נפרדות 7. מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מהמדרכה	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מל	מתחת לכניסה הקובעת	מל	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
קדמי	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	29.45	40	43	65	6482	918	1364	4200	1079	מנחם בגין 10	מגורים	מגורים	
אחורי	3.5									240		10	230		מנחם בגין 10	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) 6 קומות וגג מעל קומת קרקע ומרתף.

(2) סקרקע קו בנ הן יהיה 3.5.

6. הוראות נוספות

6.1 סביבה ונוף

שביל הכניסה לשטח הציורי יהיה ישירות מהרחוב ובנקד מהכניסה למגורים

6.2 ניהול מי נגר

ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

יש לעבוד לפי נהלי הסקר המצורף ונהלים נדרשים לשימור עצים של משרד החקלאות.

6.4 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית

6.5 תשתיות

1. הזזת קו החשמל אל מחוץ למגרש
2. ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.



שרותי כבאות

6.7

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.

שמירה על עצים בוגרים

6.8

1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור:
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
3. עצים המסומנים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

מקלטים

6.9

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

פסולת בניין

6.10

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.