

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1147677

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' יהודה הנשיא 47



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005261666/310>

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' יהודה הנשיא 47

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-1147677 מספר התכנית

3.670 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

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

184144 קואורדינאטה X

665226 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון חלקה 271

מדרום רחוב יהודה הנשיא

ממערב חלקה 211

ממזרח המשך חלקה 317

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
	47	יהודה הנשיא	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	317	חלק	מוסדר	6124

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>בב/105/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	2649			07/08/1980
<u>501-0462721</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	10105	2564		02/01/2022
<u>501-0873794</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
<u>501-0308296</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
<u>501-0350694</u>	ללא שינוי	תוכנית 501-0350694 תמשיך לחול על החלקה לגבי הבניינים שאינם מיועדים להריסה.	7409	1843		26/12/2016



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		21: 48 07/08/2023	יצחק יוסף זילברברג	18/10/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא		21: 48 07/08/2023	יצחק יוסף זילברברג	19/10/2022		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
	פרטי	יעקב קוליץ			בני ברק	יהודה הנשיא	47	03-9255211	03-9255211	i@apipro.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב קוליץ			בני ברק	יהודה הנשיא	47	03-9255211	03-9255211	i@apipro.co.il

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 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

שינויים להקמת בנין חדש על חלק מהחלקה, לרבות 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 .
5. ניווד שטחים בין הקומות .
6. קביעת שטח ציבורי
7. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



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	1
מגורים ב'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,670	100
סה"כ	3,670	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	739.55	20.20
מגורים ב'	2,921.09	79.80
סה"כ	3,660.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מעל לקרקע- מגורים, 2. בקומת קרקע מגורים ושטח ציבורי, 3. מתחת לקרקע: חניות, מחסנים, 4. השימושים הציבוריים: גני ילדים, מעונות,
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1 תכנית זו ניתנת למימוש רק בכפוף להריסת המבנה המסומן להריסה 2 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשאר 15% לחלול. 3 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. 4 השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה. 5 גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ' 6 מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה 7 תיקבע זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' לפחות בחזית לרחוב 8 לא תותר קומות או יח"ד מעבר למותר בתוכנית זו 9 המרחק בין הבנייני בתא שטח 2 לבין הבנין בתא שטח 1 לא יפחת מ 7 מ'.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי לגבי הבניינים הקיימים בתא שטח 2 יחולו הוראות התוכנית התקפות, לרבות תוכנית 501-0350694, וכדלהלן: 1 שינוי קו הבניין המזרחי (רח' בן זכאי) בתחום המסומן בתשריט מצב מוצע בלבד, מ - 6.0 מ') 4.50 מ' לאחר בליטה מותרת) ל - 2.0 מ' (1.20 מ' לאחר בליטה מותרת). 2 תותר הרחבת יח"ד קיימות במסגרת קווי הבניין המותרים עד ל - 140 מ"ר (שטח כולל) לכל יח"ד. 3 ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים עם ציפוי אבן חלקי בתאום עם מה"ע. 4 למרות האמור לעיל, במקרה של בניית מעטפת יותרו הרחבות ללא צורך בפרסום, ובשינוי מהוראות תכנית

מגורים ב'	4.2
<p>האגפים.</p> <p>5. סוכות יותרו עפ"י תכנית בב/105/ס,2/ אך שטחן יכלל בתוך ה-140 מ"ר המותרים לבניה.</p> <p>6. הבינוי הסופי, לרבות לגבי הרחבות בתחום הסלונים, יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי שיפוץ הבניין עפ"י הצורך.</p> <p>7. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.</p> <p>8. אם הבניין הקיים ייהרס, קווי הבניין יוחזרו לקדמותן.</p> <p>9. חלקי הבניין הקיימים מחוץ לקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית זו, מותרים כל עוד הבניין הקיים לא נהרס.</p> <p>10. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>11. העמודים ימוקמו ככל הניתן בצמוד לעמודים הקיימים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- 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
2.5	3.5	3.5	3.5	1	6 (2)	29.4	38	28	65	4064.4	623.9	864	2576.5 (1)	734	יהודה הנשיא 47	1	מגורים	מגורים	
										152		10	142		יהודה הנשיא 47	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים	
(3) 2	(3) 3.5	(3) 3.5	(4) 3.5		3	12.85	15.32	45	65	(3) 6300		(3) 900	(3) 5400	2936	בן זכאי 64,66,68	2	מגורים	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 שטחי תמ"א, דירות נכה, חדרי יציאה לגן.

(2) 6 קומות וגג מעל קומת קרקע ומרתף.

(3) לפי תבע בתוקף 501-0350694 ללא שינוי.

(4) קו בנין עילי 2.10.

6. הוראות נוספות

6.1 רישום זיקת הנאה

תירשם זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' לפחות בחזית

6.2 רישום שטחים ציבוריים

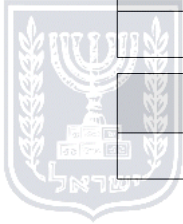
השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב כדין עפ"י התכנית התקפה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4