

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1207489

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' מצליח 2

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/SV4/1/5005300048/310>

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש לניצול ותכנון נכון של המגרש, וקביעת זכויות עפ"י תיקון 139 ("חלופת שקד")



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' מצליח 2

501-1207489

מספר התכנית

0.957 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

א62 (א) (21), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

בני ברק

קואורדינאטה X

קואורדינאטה Y

185032

667132

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 697

מדרום חזית נויפלד

ממזרח שצ"פ

ממערב חניה פרטית

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
	2	הרב מצליח	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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>
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>
05/05/1974			2006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/242 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בב/242</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 - הגדלה 1		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 32 12/05/2024	יצחק יוסף זילברברג	16/04/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		22: 36 24/07/2023	יצחק יוסף זילברברג	16/04/2023		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
	פרטי	אהרון ברוכים		אביגור פרויקט מצליח בע"מ	בני ברק	הרב מצליח	2	03-7770860	03-7770861	aharonizhak@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון ברוכים		אביגור פרויקט מצליח בע"מ	בני ברק	הרב מצליח	2	03-7770860	03-7770861	aharonizhak@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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בניין חדש על פי "חלופת שקד".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין

2. שינויי בינוי

3. קביעת זכויות בניה, קומות ויח"ד.

4. קביעת שטח ציבורי

5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

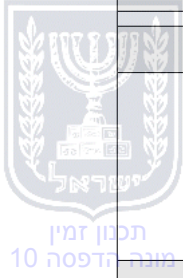
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	957	100
סה"כ	957	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	952.68	100
סה"כ	952.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל לקרקע- מגורים, שימושים מתחת לקרקע: חניות, מחסנים. בקומת קרקע מגורים, דירות גן, שטחי ציבור. השימושים הציבוריים: לשימוש גני ילדים, מעונות,	
הוראות	4.1.2
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 ונטיעת עצים. 3. שטח עיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר. 4. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ' 5. לא תותר תוספת יח"ד, קומות ו\או שטחים 6. לא יותרו בליטות למעט סוכות מעבר לק.ב. הצידיים 7. מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מהמדרכה 8. לא תותר חלוקה של דירת הגג.	



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	
(4) 2.5	(3) 2.5	(2) 2.5	3.5	1	(1) 6	29.4	40	38	65	5789	813.45	1144	3832	957	מצליח 2	1	מגורים	מגורים	
										250	20	230			מצליח 2	1	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) לכיון חזית נויפלד.
- (3) לכיון שצ"פ.
- (4) לכיון רחוב מצליח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

נספח הבינוי קובע לגבי קווי הבנין, מספר יח"ד ומספר הקומות.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כדין.
2. הסדרת קו החשמל בתאום עם חברות החשמל
3. עמידה בנוהל מיגון על קווי ביוב ברדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה כתנאי לאישור היתר בניה מיום ה 20.12.201
4. סימון רדיוסי המגן של הקידוח על תשריט התכנית.
לפי דרישות משרד הבריאות:
תנאים לגני ילדים:
1. הכניסה לגן הילדים תהיה נפרדת לחלוטין מהכניסה לבניין המגורים.
2. יוקצה לגן הילדים מתחם אשפה נפרד מחדר האשפה של הבניין.
3. מגרש המשחקים יתוכנן כך שיוקצה בו שטח של 5 מ"ר לילד לפחות.
4. בחצר יותקנו ארגז חול עם סככה - בדפנות הארגז יש להתקין אמצעים לחיבור כיסוי הארגז.
5. גודל השטחים המוצללים בחצר בסככות ובעצים לא יפחת מ- 30% משטח החצר.

6.3

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.

