

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0712430

הקמת 3 בניינים חדשים ברח' דנגור 15, 17, 19.

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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

תכנית בסמכות מקומית להקמת 3 בנייני מגורים חדשים על חלקה בייעוד אזור שיקום למגורים", תוך הריסת מבנה ישן הכולל 24 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0712430

1.2 שטח התכנית 1.932 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 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	184273
קואורדינאטה Y	666996

### 1.5.2 תיאור מקום

החלקה גובלת מצד צפון ומערב-שצ"פ, מצד מזרח- רחוב דגור, מצד דרום- שצ"פ ושביל להולכי רגל.

### 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
	19	דגור	בני ברק
	15	דגור	בני ברק
	17	דגור	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7361	מוסדר	חלק	15	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0308296 ממשיכות לחול.	7864	9458	03/07/2018



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מונוס ויסנברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מונוס ויסנברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	13/08/2019	מונוס ויסנברגר	11: 09 14/08/2019		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	10/07/2019	מונוס ויסנברגר	17: 03 10/07/2019		לא

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	שמואל בורנשטיין		שטין-בלום אחזקות ויזמות בע"מ	תל אביב- יפו	הדף היומי	15	054-8421500		samuelbr35@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל בורנשטיין		שטין-בלום אחזקות ויזמות בע"מ	תל אביב- יפו	הדף היומי	15	054-8421500		samuelbr35@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד מיופה כח	מנחם קורן	71061		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	22	050-8364137		meni@menikoren.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	26	03-6190265		monusoffice@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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, לרבות מכח תמ"א 38, להקמת בנייני מגורים חדשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
3. תוספת קומות וניוד זכויות שניתן לאשר כהקלה עפ"י סעיף (9).
4. שינויי בינוי לרבות גובה קומה עד 3.15 מ' וביטול נסיגות בגג עפ"י סעיף (5).
5. תוספת שטחים עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
6. קביעת שטח ציבורי עתידי.
7. תוספות, לרבות קומה ויח"ד, עפ"י תמ"א 38.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
9. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
10. קביעת שפ"פ בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
שטח פרטי פתוח	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	102
להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	102

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,932	100
סה"כ	1,932	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,792.45	92.96
שטח פרטי פתוח	135.65	7.04
סה"כ	1,928.09	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



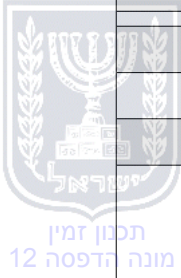
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</li> <li>2. הוראות תכנית זו יחולו על בניינים חדשים בלבד.</li> <li>3. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג.</li> <li>4. תובטח גישה למתקנים הסולאריים על הגג לדיירי הבניין.</li> <li>5. גובה קומה לא תעלה על 3.15 מ'.</li> <li>6. המרחק בין הבניינים (לא כולל סוכות) לא יפחת מ 6 מ'.</li> <li>7. שטח עיקרי מינימאלי ליחיד לא יפחת מ 45 מ"ר (בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית)</li> <li>8. יותרו סוכות ומ. שמש מעבר לקווי הבניין ברוחב עד 1.50 מ', למעט לכיוון רח' דנגור, שבו הסוכות לא יבלטו מעבר לקו הבליטה (דהיינו מעבר ל 1.80 מ' מגבול המגרש).</li> <li>9. השטח הציבורי העתידי יכלול לא פחות משטח עבור 3 גני ילדים בשטח שלא יפחת מ 40% משטח הקומה הטיפוסית, ועפ"י התכנית לשטחי ציבור ככל שתאושר.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח פרטי פתוח, כולל גינון וצמחיה בלבד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	שטח הפ"פ יפותח עם גינון ושתילת עצים.



## 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	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות						שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	28.85	37.78	(4) 73	(3) 1642	(2)	(1) 2415	1928.25	101	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל תוספת 20% מעבר ל 105% המותרים, לא כולל שטח חדרי גג (35 מ"ר לכ"א), שטח דירות נכה (עד 110 מ"ר לכ"א עפ"י תכנית בב/105/ב) ולא כולל שטחי תמ"א 38 שיאושרו במסגרת בקשה להיתר.
- שטחים מותרים עפ"י תקנה 13 לחדרי מדרגות (8 מ"ר לכל יח"ד), ושטחים משותפים בקומות הקרקע. בנוסף יותרו ממ"דים עפ"י כל דין, סוכות עפ"י תכניות תקפות (עד 8 מ"ר לכל דירה) ומפרסות שמש עפ"י כל דין (12 מ"ר ממוצע לכל דירה).
- עד 85% משטח המגרש..
- מס' יח"ד מירבי, כולל דירות נכה ודירות גג כמסומן בבינוי.
- קומות (כולל קומה אחת עפ"י תמ"א 38) וקומות דירות גג מעל קומת קרקע חלקית..
1. 2 מ"ר לכיוון השצ"פ והשביל.  
2. 0 מ' לכיוון השפ"פ.  
3. 3 מ' לכיוון רח' דנגור (מעבר לכך תותר בליטה של 1.20 מ' עפ"י תכנית בב/105/ב).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. החניה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בהיתר הבנייה עפ"י הקטן מביניהם.</p> <p>2. כל החניות יהיו תת קרקעיות, במרתף חניה אחד בלבד, ולמעט חניות לדירות נכה שיותרו מעל הקרקע (בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית)</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. תוספת יח"ד לרבות דירות נכה.</p> <p>2. תוספת קומות.</p> <p>3. בליטות, למעט סוכות ומ. שמש כמפורט בסעיף 4.1.2.</p> <p>4. תוספת שטחים (למעט שטחי תמ"א 38 שניתן יהיה להוסיף בבקשה להיתר).</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת.</p> <p>3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין גזי קרקע.</p> <p>4. אישורי נגישות כדין.</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
5 הבטחת גישה למערכות הסולאריות לדיירי הבניין. 6. הבטחת הפקעה ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית בני ברק.	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.	
----------------------------------	--

