

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0959452

שינויים בבניין חדש בהיתר ברח' פנקס 12

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

תב"ע בסמכות מקומית לשינויים ותוספות לבניין חדש בהיתר (הכולל תוספות עפ"י תמ"א 38).



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 שינויים בבניין חדש בהיתר ברח' פנקס 12

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0959452

1.2 שטח התכנית 0.733 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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) (6), 62 א (א) (8)

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	183906
	קואורדינאטה Y	665344

1.5.2 תיאור מקום	מצפון: חלקה 155
	ממזרח: חלקה 157
	מדרום: רחוב פנקס
	ממערב: רחוב אהרונסון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	אהרונסון	בני ברק
	29	אהרונסון	בני ברק
	12	פנקס	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	156	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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	0		מים	
501-0462721	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	0			
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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
בב/ 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 26 ממשיכות לחול.	1596			17/07/1947
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			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 53 11/07/2022	לאון אושקי	11/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 54 11/07/2022	לאון אושקי	11/07/2022	1	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	זינדל שלום דרנגר			בני ברק	פנקס	12	03-5250606		avi_f@pmlaw.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זינדל שלום דרנגר			בני ברק	פנקס	12	03-5250606		avi_f@pmlaw.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל אינהורן			בני ברק	פנקס	12			
בעלים				קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	04-6909009	02-6233453	
חוכר		זינדל שלום דרנגר			בני ברק	פנקס	12			
חוכר		משה יעקב דרנגר			בני ברק	פנקס	12			
חוכר		לאה כהן			בני ברק	פנקס	12			
חוכר		מאיר כהן			בני ברק	פנקס	12			
חוכר		גולדה זהבה רבהון			בני ברק	פנקס	12			
חוכר		רבקה שכטר			בני ברק	פנקס	12			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				יד זכרון לרב אברהם ולרבנית בלומה בן ישעיהו ז"ל	בני ברק	פנקס	12			



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	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	מוחמד מחאג'נה	1205		אום אל-פחם	שכ עין גיראר			04-6311695	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 לבניין חדש בהיתר (הכולל תוספות עפ"י תמ"א 38)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין

2. שינויי בינוי

3. תוספת קומה

4. ניווד שטחים

5. תוספת יח"ד

6. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש

7. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה

8. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר

9. שינוי חלוקת שטחי בניה.



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'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	733	100
סה"כ	733	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	717.29	100
סה"כ	717.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. שימושים מעל הקרקע: מגורים</p> <p>2. שימושים בקומת הקרקע: דירות נכה, לובי ומבואה וחדרים טכניים.</p> <p>3. שימושים מתחת לקרקע: שטח ציבורי, מגורים, חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות תכנית זו חלות על החלקה לגבי הבניין החדש בלבד.</p> <p>ב. קומת הגג תהיה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות בחזית.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים מעל לגג דירות הגג.</p> <p>ד. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית שלא יעלה על 85%, והשאר 15% לחלחול ללא בנייה מעל.</p> <p>ה. מרפסות הסוכה יהיו ברחוב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.7 מ' מגבול החלקה) ועד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזית הבניין ובעורף.</p> <p>ו. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p> <p>ז. השטח ציבורי ייבנה עפ"י הוראות התכנית התקפה.</p> <p>ח. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>ט. לא יותרו שטחי תמ"א 38 או מרפסות שמש לדירות נוספות שעפ"י תכנית זו.</p> <p>י. תותר העברת שטח המסחר למגורים, מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	תכסית (% 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						
(5)	(6)	(5)	28.5	(2) 36.2	(1) 30	65	3689.25	684.05	156	864	1988.2	733	1	1	מגורים ב'	
							132			10	122				מגורים ב' מוסדות ציבור כלל עירוניים	
							0				0				מגורים ב' מסחר	



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6)	1	1	מגורים	מגורים ב'
			מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים ב'
			מסחר	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 2 דירות שיפוע, 2 דירות נכה ו-2 דירות גג..
- (2) החישוב ללא דירות השיפוע בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית..
- (3) 6 קומות + קומת גג ומעל קומת קרקע חלקית..
- (4) קומת מדרון וקומת חניה.
- (5) 4.05
- (6) 3.5

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

6.3

חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

6.4

ביוב וניקוז

ניהול הנגר העילי בהתאם לתמ"א 1

6.5

סטיה ניכרת

א. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.
 ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.
 ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.

6.6

רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בי"ב כדין.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

א. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בנייה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין וכדו'.
 ב. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין.
 ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קו החשמל הקיים בסמוך למגרש.
 ד. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל בתאום עם היוע"מ.

7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

7.2 **מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.