

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0977041

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב בגנו 25, גרשטנקורן 13

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

תכנית בסמכות מקומית להקמת בניין מגורים חדש, תוך הריסת מבנה ישן לרבות עפ"י תמ"א 38, ובהתאם לתכנית 501-0462721.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב בגנו 25, גרשטנקורן 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

501-0977041

0.764 דונם

תכנית מתאר מקומית

לא

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | בני ברק |
| קואורדינאטה X | 183941 |
| קואורדינאטה Y | 665466 |

1.5.2 תיאור מקום**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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|----------|----------|-------|
| בני ברק | בגנו משה | 13 | |

בגנו משה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6124 | לא מוסדר | חלק | 245 | |

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

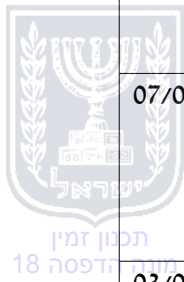
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 | דרכים | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 02/01/2022 | | 2564 | 10105 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 501-0462721 |
| 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. | שינוי | בב/105 ב |
| 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 | | | מונוס ויסנברגר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מונוס ויסנברגר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | בינוי | 14: 38 13/03/2023 | מונוס ויסנברגר | 13/03/2023 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 15: 12 24/10/2021 | מונוס ויסנברגר | 24/10/2021 | 1 | 1: 250 | מחייב | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|-------------|------------------|
| עורך דין | פרטי | בנימין מיצמכר | | | בני ברק | בן זכאי | 43 | 03-6185659 | 072-3377338 | bnimzr@gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|--|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | ישראל יעקובסון | | ב.ה ימינסון נדל"ן יזמות והשקעות בע"מ | בני ברק | הלוחמים | 1 | 03-5706335 | 03-6160039 | |

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 | | m0528951454@gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הקמת בניין מגורים חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38 בדרך של הריסה ובנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין
2. שינוי בינוי
3. תוספות עפ"י תמ"א 38.
4. תוספת יח"ד
5. ניווד זכויות
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
7. קביעת זיקת הנאה
8. קביעת שטח ציבורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 |
|----------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ב' | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ב' | 1 |
| להריסה | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ב' | 763.3 | 100 |
| סה"כ | 763.3 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 763.3 | 100 |
| סה"כ | 763.3 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב' | 4.1 |
|--|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מעל הקרקע: מגורים, ציבורי. מתחת לקרקע: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| אדריכלות | א |
| 1. הוראות תכנית זו יחולו על המגרש לגבי בנייה חדשה בלבד. 2. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית מירבית של 85% והשאר 15% לחלחול מים, ושתילת עצים. 3. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'. 4. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הקדמית והעורפית. 5. שטח עיקרי של כל דירה לא יפחת מ- 45 מ"ר. 6. השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-----------------|-------------------|------|--------------------|-----------------|--------------|---------|-------|-----------|--|
| | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | שרות |
| צידני (4) 3.5 | 4 (3) | 1 | 6 (2) | 29.35 | 38 | 27 | 3706 | 650 | | 836 | (1) 2193 | 764 | 13 | 1 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (5) | | | | | | | | | | 10 | 113.33 | | | | מגורים ב' | מגורים ב' מוסדות ציבור כלל עירוניים |

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) השטח העיקרי כולל 240 מ"ר חדרי יציאה לגג + 110 מ"ר דירת נכה + 946 מ"ר תמ"א 38.

(2) 6 קומות וגג מעל קומת הכניסה..

(3) * לרח' גרשטנקורן קו בניין קדמי 5 מ'. קו בניין עילי 3.5 מ'. לרח' בגנו קו בניין קדמי 4 מ'. קו בניין עילי 2.5 מ'.

(4)

(5)



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי בניין, קומות ויח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2 עתיקות

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

6.3 ניקוז

ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

6.4 סטיה ניכרת

- א. תוספת או חלוקה של יח"ד.
- ב. תוספת קומות.
- ג. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות ומ. כביסה.
- ד. תוספת שטחים.

6.5 תנאים בהליך הרישוי

- א. הריסת המבנים המסומנים להריסה.
- ב. אישורי נגישות עפ"י כל דין.
- ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושאים הבאים:
- * הריסת המבנה הקיים לרבות לגבי פינוי פסולת בניין, אסבסט וכדו'.
- ד. רישום זיקת ההנאה כדין.
- ה. רישום השטח הציבורי ע"ש עיריית ב"ב כדין.

6.6 זיקת הנאה

תירשם זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י המסומן בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18