

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1090323

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' בן גוריון 39,41, בב/מק/5142



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/SV4/1/5005225740/310>

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' בן גוריון 39,41, בב/מק/5142

מספר התכנית 501-1090323

1.2 שטח התכנית 0.755 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (8), 62א (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	183439
	קואורדינאטה Y	666302

1.5.2 תיאור מקום	מצפון חלקה 38
	מדרום חלקה 40
	ממזרח חלקה 46
	ממערב רחוב בן גוריון

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
	39	בן גוריון דוד	בני ברק
	41	בן גוריון דוד	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	39	

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



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				יצחק יוסף זילברברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק יוסף זילברברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		11/05/2022	יצחק יוסף זילברברג	23: 02 29/05/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/05/2022	יצחק יוסף זילברברג	21: 24 13/03/2023		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	משה כהן פסגות הגליל (1)			בני ברק	בן גוריון דוד	39	03-9255211		m106020@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בן גוריון 39,41.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה כהן פסגות הגליל			בני ברק	בן גוריון דוד (1)	39	03-9255211		m106020@gmail.co m

(1) כתובת: בן גוריון 39,41.

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@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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, לרבות עפ"י תוספות 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, מכוח תוכנית 501-0462721

5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

6. ניווד שטחים בין הקומות

7. קביעת שטח ציבורי ע"פ התוכנית התקפה

8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל

9. קביעת שטחי מסחר בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 ברכב	מגורים	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	755	100
סה"כ	755	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	754.5	100
סה"כ	754.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מתחת לקרקע: חניה, אחסנה בקומת הקרקע: מגורים, שטח ציבורי, ושטח מסחרי מעל לקרקע: מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד.
	2 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשארית 15% לחלחול.
	3 מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 1.70 מ' מגבול החלקה, וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לק.ב. בחזית.
	4 לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לק.ב. העורפי.
	6 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.
	7 השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה.
	8. לא תותר חניה בזיקת ההנאה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה 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
5	3.5	3.5	3.5	1	6 (2)	29.4	38	29	65	3890	641.75	892	(1) 2187	755	בן גוריון 39,41	1	מגורים	מגורים	
										153		10	143	755	בן גוריון 39,41	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים	
										170					בן גוריון 39	1	מסחר	מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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 240 מ"ר חדרי יציאה לגג.

(2) 6 קומות וגג מעל קומת קרקע.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

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

6.2**ניהול מי נגר**

ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א/1.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. הריסת המבנים המסומנים להריסה, בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי הקרבה לעמוד החשמל.
3. רישום זיקת ההנאה כדין, וכמסומן בתשריט
4. אישורי נגישות כדין.

6.4**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.