

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1077825

שינויים ותוספת להקמת בנין חדש ברח' רבן גמליאל 3



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

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש לניצול ותכנון נכון של המגרש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38, מכוח התוכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספת להקמת בנין חדש ברח' רבן גמליאל 3

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
501-1077825

שטח התכנית
0.472 דונם

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

185316 קואורדינאטה X

666035 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון חלקה 168

מדרום חלקה 170

ממזרח-שצ"פ

ממערב-רחוב רבן גמליאל

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
	3	רבן גמליאל	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	169	

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	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
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 על תיקוניה.	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
10/07/2014		6687	6834	תוכנית זו מחליפה את התוכנית בב/מק/3286	החלפה	501-0134205



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		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 04 23/08/2023	יצחק יוסף זילברברג	23/03/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא		21: 25 19/07/2023	יצחק יוסף זילברברג	21/03/2022		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	יעקב קסטנבוים			בני ברק	רבן גמליאל	3	03-9255211	03-5094879	yankele1@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב קסטנבוים			בני ברק	רבן גמליאל	3	03-9255211	03-5094879	yankele1@bezeqint.net

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



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין

2. שינויי בינוי

3. תוספת יח"ד

4. ניווד שטחים בין הקומות

5. תוספות עפ"י תמ"א 38

6. קביעת שטח ציבורי

7 קביעת זיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

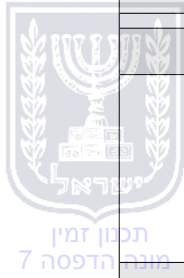
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	484	100
סה"כ	484	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	483.35	100
סה"כ	483.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מתחת לקרקע: מתקנים טכניים, דירות מדרון, חניה, אחסנה, בקומת הקרקע: מגורים, שטח ציבורי, שימושים משותפים לבניין. מעל לקרקע: מגורים שימושים ציבוריים- גן ילדים, מעון, משרדים עירוניים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד.	
2 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשאר 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 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.	
5 השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה.	
6 תותר הבלטת ממ"דים כמסומן בבינוי עד 3.15 מ' מגבול החלקה	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמינה הדפסה 7	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		
	קדמינה הדפסה 7	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
	2.5	2.5	3.5	3.5	1	5 (3)	26.3	38	18 (2)	65	2471.04	411.4	584	1475 (1)	484	רבן גמליאל 3	1	מגורים	מגורים
											85		10	75		רבן גמליאל 3	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) כולל שטח חדרי יציאה לגג, ודירת נכה. כולל שטחי תמ"א 38 בהתאם לתוכנית התקפה.

(2) כולל דירת נכה ודירות גג.

(3) 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי קובע לגבי קווי הבנין, מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2 סטיה ניכרת

- a. תוספת יח"ד.
- b. תוספת קומות
- c. בליטות מעבר לקווי הבנין הצידיים למעט סוכות.
- d. תוספת שטח עיקרי

6.3 רישום שטחים ציבוריים

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

6.4 תנאים בהליך הרישוי

רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע 3 שנים

