

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1146489

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב גורדון 3א

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

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 הוועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש כולל תוספות עפ"י תמ"א 38. התכנית תואמת למדיניות הוועדה המקומית למתחם בב/מק/3010, לרבות לצורך בשפה תכנונית אחידה, נסיגות וכדו'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב גורדון 3א

501-1146489

מספר התכנית

0.755 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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)

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	184055
קואורדינאטה Y	665009

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון: שצ"פ חלקה 2422  
 ממזרח: חלקה 322  
 מדרום: חלקה 325  
 ממערב: רחוב/ שצ"פ

### 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
	א3	גורדון	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	323	

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

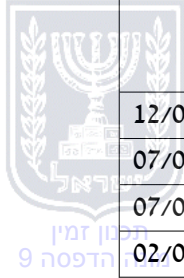
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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		כפיפות	תמא/ 1
07/06/2006		3523	5537		שינוי	בב/ מק/ 3010
07/08/1980			2649		שינוי	בב/ 105/ ב
02/01/2022		2564	10105		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
03/07/2018		9458	7864		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			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 51 13/12/2023	לאון אושקי	27/03/2023		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 01 02/10/2022	לאון אושקי	02/10/2022		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	משה אינדיג		גאם השקעות בע"מ	רמת גן	בני משה	12	03-5742042		gadklaw@gmail.com
	פרטי	גד קבץ		ג.ק. ארנה השקעות בע"מ	בני ברק	גורדון	6	03-5742042		indigmoishi@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה אינדיג		גאם השקעות בע"מ	רמת גן	בני משה	12	03-5742042		gadklaw@gmail.com
פרטי	גד קבץ		ג.ק. ארנה השקעות בע"מ	בני ברק	גורדון	6	03-5742042		indigmoishi@gmail.com

**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	משה יוסקוביץ	1508		בני ברק	סוקולוב	36	03-6561498		office.myos@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 להקמת בניין חדש, לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין.
2. שינויי בינוי.
3. ניווד שטחים.
4. תוספת יח"ד מכח תכנית זו.
5. תוספות עפ"י תמ"א 38.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
7. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.
8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 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
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	755	100
סה"כ	755	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	754.05	100
סה"כ	754.05	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. שימושים מעל הקרקע: מגורים ושטח ציבורי בקומת קרקע 2. שימושים מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	1. במגרש ייקבע שטח של לפחות 15% לחלחול ללא בנייה מעל או מתחת. 2. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. 3. מרפסות הסוכה יהיו עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' בגבול המגרש) ועד 1.10 מ' מעבר לקו הבניין לחזית. 4. השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה. 5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. 6. הגישה למרתף החניה תהיה דרך מרתף החניה שייבנה ברחוב גורדון 5 (חלקה 324). 7. במידה ולא ימצא פתרון גישה למרתף, ינתן פטור למרתף חניה, וזאת עקב הקרבה לקו המטרו המתוכנן. 8. הקומה האחרונה (קומה ה') תהיה בנסיגה של 1.5 מ' בהתאם למדיניות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
2.5 (7)	3.5 (6)	2.5 (5)	3.5 (4)	5 (3)	25.55	29 (2)	65	3684	642		864	2178 (1)	755	מגורים ב'	מגורים ב'		
								172			10	162		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) כולל שטחי תמ"א, דירות נכה, חדרי גג.
- (2) כולל 2 דירות נכה בקרקע.
- (3) 5 קומות טיפוסיות וקומת גג מעל קומת קרקע.
- (4) מזרח.
- (5) מערב.
- (6) דרום.
- (7) צפון.

**6. הוראות נוספות****6.1 תכנית בינוי**

נספח הבינוי קובע לגבי מסי יח"ד, קומות וקווי בניין.

**6.2 רישום שטחים ציבוריים**

שטחי הציבור יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית ב"ב כדין.

**6.3 תנאים בהליך הרישוי**

1. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כדין.
2. בכל מקרה לא תתאפשר כניסה לרכב למגרש זה דרך שצ"פים, למעט בזמן הבניה.
3. הנגישות בזמן הבניה תיעשה דרך השצ"פ (רחוב 282) מרח' גורדון, שיוחזר לקדמותו בתום עבודות הבניה.

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

זמן משוער לביצוע- 3 שנים.

