

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1124437

שינויים ותוספות להקמת בנין מאושר בהיתר ברח' גבורי ישראל 15



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 מקומית לשינויים בבנין קיים בהיתר הכולל תוספות עפ"י תמ"א 38, בתוכנית זו מבקשים תוספת קומה ויח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנין מאושר בהיתר ברח' גבורי
ישראל 15

מספר התכנית 501-1124437

1.2 שטח התכנית 0.500 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 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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

185303 קואורדינאטה X

665474 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- חלקה 387

מדרום רחוב גבורי ישראל

ממזרח חלקה 390

ממערב חלקה 386

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
	15	גבורי ישראל	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	388	חלק	מוסדר	6189

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		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
			0		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 על תיקוניה 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			יצחק יוסף זילברברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 02 01/06/2023	יצחק יוסף זילברברג	04/08/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא		13: 16 09/05/2023	יצחק יוסף זילברברג	04/08/2022		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
עו"ד מיופה כוח	פרטי	דוד איזקסון	48423	גבורי ישראל 15- פרוייקט	בני ברק	גבורי ישראל	15			giborey15@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד איזקסון	48423	גבורי ישראל 15- פרוייקט	בני ברק	גבורי ישראל	15			giborey15@ 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	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 5

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

תוספות בבנין חדש בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין
2. תוספת קומה
3. תוספת יח"ד
4. שינויי בינוי לרבות בד. הנכה
5. ניווד שטחים בין הקומות
6. קביעת שטח ציבורי
7. קביעת זיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

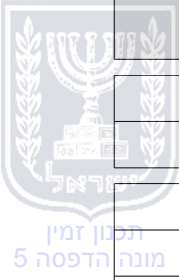
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	2
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	497.82	100
סה"כ	497.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
1. מתחת לקרקע: מתקנים טכניים, חניה, אחסנה 2. בקומת הקרקע: מגורים, שטח ציבורי, 3. מעל לקרקע: מגורים 4. השימושים הציבוריים: גני ילדים, מעונות, משרדים עירוניים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. תכנית זו תחול על בניה חדשה בלבד. 2. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשאר 15% לחלחול. 3. תותר בליטה מקו בניין צידי עבור ממדי"ם וחדר מדרגות, עד 0.35 מ'. 4. מרפסות וסוכות שקבלו היתר בעורף יותרו ללא שינוי. 5. שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. 6. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ' 7. מפלס הכניסה יהיה עד 0.5 מ' ממפלס המדרכה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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
										98.2		10	88.2		גבורי ישראל 15	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
2	(3) 4	3.15	3.15	1	(2) 5	25.55	38	18	65	2090.8	425	584	1081.8 (1)	500	גבורי ישראל 15	1	מגורים	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 חדרי יציאה לגג, תמא 38 וד.נכה.

(2) 5 קומות וקומת דירות גג מעל קומת הכניסה וקומת המרתף..

(3) קו בנין עילי 1 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית

6.2 תשתיות

הזות קו החשמל שבתחום הבנין

6.3 זיקת הנאה

תרשם זיקת הנאה בחזית הרחוב ברוחב 2 מ'

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע 5 שנים

