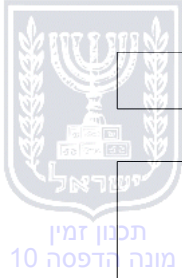


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1012442

תוספת יח"ד ברח' הנגב 20



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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 לתוספת יח"ד בבנין חדש ע"י פיצול דירות מאושרות בהיתר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

תוספת יח"ד ברח' הנגב 20

שם התכנית

1.1

501-1012442

מספר התכנית

0.603 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
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
קואורדינאטה X	185205
קואורדינאטה Y	666881

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא במרחב שכונת פרדס כץ, בין רח' הברבאנל מצפון לרח' החלוצים ממערב

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
	20	הנגב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	389	

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
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב על כל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ב
12/07/1951		1131	173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 70 על כל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 70
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
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			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 30 02/08/2023	מרים ראם	25/07/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 22 01/08/2023	מרים ראם	13/07/2023	1	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	דון הנסליין		קנדיין ייזום בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	077-7003838		office.canad iangroup@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הדר אהרון		קנדיין ייזום בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	077-7003838		office.canadiangrou p@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	מרים ראם	56182		בני ברק	הרב עוזיאל	36	03-5176230		Itaron@itaro n.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת יח"ד בבנין חדש בהיתר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד מכוח תוכנית זו.
2. ניווד זכויות .
3. קביעת שטח ציבורי.
4. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'1	603	100
סה"כ	603	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	603.52	100
סה"כ	603.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים + שטח ציבורי לשימוש עירוני (גני ילדים, מעונות, משרדים עירוניים)
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <ol style="list-style-type: none"> גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מטר, גובה קומות כניסה לא יעלו על 3.5 מטר. תותר בנייה בקומת המרתף עד גבול המגרש, ובתנאי השארת 15% שטח פנוי לחילחול. מפלס הכניסה עד 0.5 מטר ממפלס המדרכה. תיקבע זיקת מעבר להולכי רגל בחזית הפונה לרחוב וברוחב שלא יפחת מ 1.5 מטר לפחות. דירות הגג יבנו עם נסיגה של 2.5 מ' לפחות בחזית. השטח הציבורי יבנה עפ"י התכנית התקפה . שטח עיקרי לדירה לא יפחת מ-45 מ"ר. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין הצידיים. לא תותר תוספת יח"ד, קומות ושטחים עיקריים מעבר למותר עפ"י תכנית זו . מרפסות שמש מהיתר - מותרות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
2.5 (4)	2.5 (3)	3.5 (2)	1	4 (1)	22	35	21	65	2646	512		668	1466	603		1	מגורים ב'	מגורים ב'
									126			14	112		שטח ציבורי - בקומת קרקע	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5) 2.5		1	מגורים ב'	מגורים ב'
	שטח ציבורי - בקומת קרקע	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוראות טבלה 5:

סוכות יבנו ע"פ התכנית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה.

(2) מזרח - לחלקה 390.

(3) חזית לשביל - מערב.

(4) צפון - לשביל.

(5) דרום - רחוב הנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי קובע לענין קווי הבנין ומספר יח"ד.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע וירשם כדין על שם עיריית בני ברק.

6.3 זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל כדין, ברוחב 1.5 מטר לפחות .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אשורה.

