

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1289172

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' הנגב 7, 9



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לתוספת יח"ד, תוספת שטחים עיקריים (במסגרת "חוק ההסדרים"), וקביעת קווי בנין, לצורך שיפור אפשרויות התכנון של מבנה מגורים חדש, ברח' הנגב 7, 9, בני ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' הנגב 7, 9
	מספר התכנית	501-1289172
1.2 שטח התכנית		0.623 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	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 (א) (13ב)
	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

185225 קואורדינאטה X

666850 קואורדינאטה Y

גבולות התכנית:

ממזרח - חלקה 398 (מגורים)

ממערב - רח' הנגב

מצפון - רח' הנגב

מדרום - רח' הנגב, סמטה

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הנגב	7	
בני ברק	הנגב	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק		397, 430

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

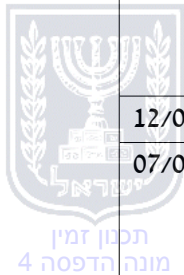
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	<u>תמא/1</u>
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בב/105/ב</u>
12/07/1951		1131	173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/70 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בב/70</u>
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0462721</u>
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0308296</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					פרל קרייזמן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		פרל קרייזמן		לא
סקר עצים	מחייב			19	07/01/2024	אלון ורד	16: 40 29/02/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 100	1	29/02/2024	פרל קרייזמן	16: 51 05/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	05/03/2024	פרל קרייזמן	16: 51 05/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	ישראל שינפלד		שינפלד פנינת הנגב בע"מ	בני ברק	הרצל	103			meached@n etvision.net. il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	הרב קוק	6	03-6163514	03-6163512	pery@kraizm an.co.il
	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיתוח בע"מ	פתח תקוה	בזל	3 א	055-3052943	03-5288430	alon@veredg roup.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש לפי "חוק ההסדרים".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ק"ב.
2. תוספת יח"ד.
3. שינויי בינוי.
4. קביעת זכויות בניה עפ"י "חוק ההסדרים".
5. תוספת קומות.
6. קביעת שטח ציבורי.
7. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

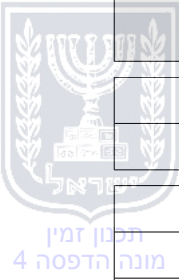
יעוד	תאי שטח
מגורים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	100
זיקת הנאה	מגורים	100
להריסה	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1/ב (לא מבא"ת)	623	100
סה"כ	623	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	625.02	100
סה"כ	625.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מעל הקרקע: מגורים וציבורי (בקומת הקרקע). השימושים הציבוריים: גני ילדים, מעונות, משרדים עירוניים. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. ההוראות יחולו לגבי בניה חדשה בלבד. 2. שטח עיקרי מינימלי ליח"ד לא יפחת מ-45 מ"ר. 3. לא יותרו בליטות, למעט סוכות ומסתורי כביסה, מעבר לקו הבנין הצידי. 4. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ', למעט קומת הגג (פנטהאוז) שגובהו יהיה 3.5 מ'. 5. תיקבע זיקת הנאה בחזית ברוחב 1.5 מ'. 6. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו. 7. מפלס הכניסה יהיה עד 0.5 מ' ממפלס המדרכה. 8. יותר מרתף חניה אחד בלבד בתכסית עד 85% והשאר 15% לחלוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						מתחת לקובעת	מעל הקובעת	שרות		עיקרי						
2.5 (7)	2.5 (6)	2.5 (5)	3.5 (4)	1	5 (3)	32	20	65	2357 (2)	530	680	1677 (1)	623	100	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 דירות גג ודירות גן.
- (2) מעל הקרקע.
- (3) 4 קומות + קומות גג מעל קומת כניסה.
- (4) מזרח.
- (5) מערב.
- (6) דרום.
- (7) צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 בינוי**

נספח הבינוי קובע לגבי ק"ב ומס' יח"ד.

6.1.2 שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית:

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ואו לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

תאום עם חח"י לגבי קווי חשמל בסמוך למגרש.

6.3 מקרקעין**6.3.1 רישום**

1. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל, כמסומן בתשריט.

2. השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק כדן.

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

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4