

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1244722

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' הנגב 14,16 בני ברק

תל-אביב

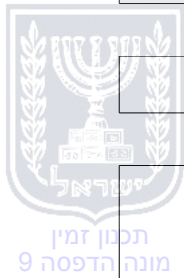
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005323104/310>

## דברי הסבר לתכנית

תביעה בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש לניצול ותכנון נכון של המגרש.  
עפ"י חוק ההסדרים.



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 מספר התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' הנגב 14,16 בני ברק

501-1244722 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.754 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), 62 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
קואורדינאטה X	185229
קואורדינאטה Y	666875

**1.5.2 תיאור מקום**

מדרום רחוב הנגב  
ממזרח חלקה 391  
ממערב חלקה 389  
מצפון דרך

**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	16	
בני ברק	הנגב	14	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	390	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>בב/מק/3038</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3038 ממשיכות לחול.	5904	1899		20/01/2009
<u>בב/105/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	2649			07/08/1980
<u>501-0873794</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
<u>501-0308296</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018



**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					יצחק יוסף זילברברג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יצחק יוסף זילברברג		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב				18/01/2024	יצחק יוסף זילברברג	11: 02 18/01/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1: 100		21/09/2023	יצחק יוסף זילברברג	21: 34 21/09/2023	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		23/07/2023	יצחק יוסף זילברברג	23: 08 19/05/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		23/07/2023	יצחק יוסף זילברברג	23: 51 23/07/2023	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	אוריאל ויניצקי (1)			בני ברק	הנגב	14	03-9255211	03-9255211	jack@jvb.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנגב 14-16.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוריאל ויניצקי			בני ברק	הנגב (1)	14	03-9255211	03-9255211	jack@jvb.co.il

(1) כתובת: הנגב 14-16.

**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 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 בניינים חדשים ע"פ חוק ההסדרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין

2. שינויי בינוי

3. קביעת זכויות בניה, קומות ויח"ד.

4. קביעת שטח ציבורי

5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

6. שינויי בינוי לרבות בקומת הגג.



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	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	754	100
סה"כ	754	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	756.2	100
סה"כ	756.2	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<b>שימושים</b> מעל לקרקע- מגורים, מתחת לקרקע: חניות ומחסנים בקומת קרקע מגורים, דירת נכה, שטחי ציבור, (לשימוש גני ילדים, מעונות),
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> 1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד. 2. יותר מרתף חניה אחד בלבד לכל בנין בתכנית עד 85% והשאר 15% לפחות לחלחול. 3. שטח עיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר. 4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ', קומת הפנטהאוז תהיה 4.2 מ' 5. לא יותרו בליטות למעט סוכות, מעבר לקווי הבנין הצידיים, 6. לא תותר תוספת יח"ד, קומות, מעבר למותר בתוכנית זו. 7. יותרו 3 דירות גג מעל 4 יח"ד בקומה האחרונה.

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)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"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
(5) 2.5	(4) 2.5	(3) 3.5	(2) 3.5	1	(1) 6	29.45	38	29	65	3230	640	624	1966	754	הגב 14,16	1	מגורים	מגורים	
										182		10	172		הנגב 14,16	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) 6 קומות וגג מעל קומת קרקע ומרתף.
- (2) צד מזרח.
- (3) צד מערב.
- (4) לכיון שצ"פ.
- (5) לכיון חזית הנגב.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות תכנוניות

#### 6.1.1 בינוי

נספח הבינוי קובע לגבי קווי הבנין, מספר יח"ד.

### 6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

#### 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. תאום עם חברת החשמל לגבי קווי החשמל.
2. תירשם זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' כדין.
3. תיקבע זיקת הנאה למעבר רכב בין 2 אגפי הבנין
4. במקרה של בניה בשלבים, תנאי להיתר לכל שלב יהיה קבלת מלוא התמורה הציבורית או לפחות החלק היחסי.

### 6.3 מקרקעין

#### 6.3.1 רישום

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

