

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0537878**

**הרחבת יח"ד קיימות ברח' רוזנהיים 8**



**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 הוועדה המקומית לצורך הרחבות דיור קיימות בבניין קיים בן 3 קומות ע"ע. לצורך ההרחבות מבוקש שינוי בקו הבניין האחורי, לכיוון השצ"פ שמצד מערב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימות ברח' רוזנהיים 8

ומספר התכנית

501-0537878

מספר התכנית

0.700 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

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

185074 קואורדינאטה X

666012 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבולות התכנית  
מזרח: רחוב רוזנהיים  
מערב: חלקה 854  
צפון: חלקה 1203  
דרום: חלקה 844

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
	8	רוזנהיים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	843	חלק	מוסדר	6192

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

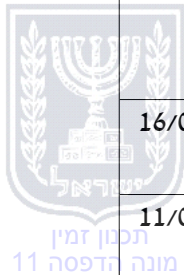
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	כל ההוראות של תמא 4/ב/34 יחולו על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
11/03/1971		1707	כל ההוראות של תכנית בב/ 105/א על שינוייה יחולו על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	כל ההוראות של תכנית בב/ 105/ב על שינוייה יחולו על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	כפיפות	בב/ 105 / ב
24/02/2005	1705	5369	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105/ ג/ 2. הוראות תכנית בב/ 105/ ג/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 / ג / 2
06/04/2006	2482	5516	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ מק/ 105 / אגפים
03/07/2018	9458	7864	כל ההוראות של תכנית 501-0308296 על שינוייה (תכנית בב/2035 - תכנית מתאר כוללנית) יחולו 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			חיים גליק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים גליק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 33 10/02/2019	חיים גליק	10/02/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 14 22/01/2019	חיים גליק	05/09/2018	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	איתיאל נדב			בני ברק	רוזנהיים	8			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתיאל נדב			בני ברק	רוזנהיים	8			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איתיאל נדב			בני ברק	רוזנהיים	8			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	עורך ראשי	חיים גליק	5088		בני ברק	רבי מאיר	5	03-5703983	03-6183017	gluckchaim@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הרחבת יח"ד קיימות לרבות ע"י שינויים בקווי בנין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)

2. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001			
		בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	001
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	001
		קו בנין עילי	מגורים ב'	001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
100	704.52		מגורים ב'
100	704.52	סה"כ	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



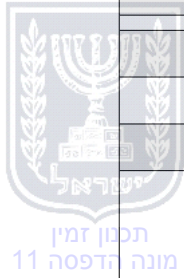
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לעמודים קיימים.</p> <p>3. הוראות תכנית זו יחולו על בנין קיים בלבד. אם הבניין ייהרס קווי הבנין יחזרו לקדמותם.</p> <p>4. ההרחבות יהיו עפ"י ת"י 413 לרעידות אדמה.</p> <p>5. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בנין יותרו כל עוד הבנין קיים.</p> <p>6. מעבר לקו הבנין המערבי ששונה בתכנית זו, לא יותרו בליטות, לרבות סוכות ו/או מרפסות שמש.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות				עיקרי			
קדמי (8)	אחורי (9)	צידי- שמאלי (8)	צידי- ימני (8)	מעל הכניסה הקובעת (7) 3	12	(6) 12	(5)	(4)	(3) 1016	(2)	(1) 745	710	מגורים	מגורים ב'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי 105% מותר עפ"י בב/105, לא כולל תוספות עפ"י תכנית זו כמפורט באחוזי בניה כוללים, ולא כולל שטחים מותרים לחדרי הגג..
- (2) (2) שטחי שירות לדירות המורחבות כולל שטחי ממ"ד 12 מ"ר וסוכה 8 מ"ר (לכל יח"ד) וכמפורט באחוזי הבניה הכוללים..
- (3) (3) שטחי בניה כוללים הרחבה עד 140 מ"ר ליח"ד, דהיינו עד 1016 מ"ר. בפועל מדובר בתוספת שט של כ-216 מ"ר (כ-36 מ"ר לכל דירה עורפית) שטח כולל (כולל מרפסות)..
- (4) (4) לא רלוונטי.
- (5) (4) עפ"י תכנית מאושרת.
- (6) (5) עפ"י מצב קיים בהיתר.
- (7) (6) 3 קומות על עמודים.
- (8) (8) ללא שינוי וכמסומן בתשריט.
- (9) (7) מערב (לשצ"פ) 1 מ' במקום 6 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קו בנין מערבי, ומנחה בשאר הנושאים.

### 6.2 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדי/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה], יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.3 ניקוז

1. הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמא 4/ב/34.

1.1 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

1.2 ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

### 6.4 סטיה ניכרת

1. בליטות לרבות סוכות ומ. שמש מעבר לקו הבנין המערבי שעפ"י תכנית זו.

2. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו

### 6.5 תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבניה.

### 6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11