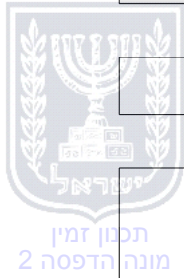


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0611921**

**הרחבות יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' מצליח 6**



**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

תוכנית בסמכות הועדה המקומית לשינויים בקווי בניין והרחבת יח"ד קיימות עד לשטח כולל של 140 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' מצליח 6

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

501-0611921

מספר התכנית

0.709 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

185035 קואורדינאטה X

667180 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 699

מדרום חלקה 697

ממזרח חלקה 660

ממערב חלקה 666

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הרב מצליח	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

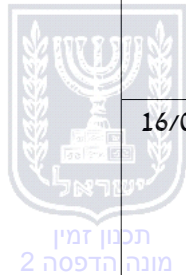
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
05/01/2017	1405	7416	כל ההוראות של תוכנית 501-0416891 לענין בניי ציבור יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	501-0416891
11/03/1971		1707	כל ההוראות של תוכנית בב/105/א על שינוייה יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב/ 105 /א
07/08/1980		2649	כל ההוראות של תוכנית בב/105/ב על שינוייה יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב/ 105 /ב
22/05/2008	3211	5811	כל ההוראות של תוכנית בב/ 105 /מצ/ 1. לענין מרתפים בבנייני ציבור יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 /מצ/ 1
03/07/2018	9458	7864	כל ההוראות של תוכנית 501-0308296 על שינוייה [תוכנית בב/2035- תוכנית מתאר כוללנית] יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	501-0308296



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל בראונשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל בראונשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		06/02/2018	גיל בראונשטיין	01: 45 25/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/03/2019	גיל בראונשטיין	10: 43 28/03/2019		לא

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	באשי בהרב			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6191089		
	פרטי	שמואל בהרב			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6191089		
	פרטי	זיס גורפינקל			בני ברק	הרב מצליח	6	03-5702755		
	פרטי	חיה גורפינקל			בני ברק	הרב מצליח	6	03-5702755		
	פרטי	אסתר יוטא דיקמן			בני ברק	הרב מצליח	6	04-8660212		
	פרטי	שמואל דיקמן			בני ברק	הרב מצליח	6	04-8660212		
	פרטי	מאיר וסרמן			בני ברק	הרב מצליח	6	050-4161359		
	פרטי	מיכל לזרוביץ			בני ברק	הרב מצליח	6	077-2163644		
	פרטי	מנחם מנדל פודרביניק			בני ברק	הרב מצליח	6	077-2163644		
	פרטי	הדסה קוקיס			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6768096		
	פרטי	רפאל פסח קוקיס			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6768096		
	פרטי	שרה קצנלבוגן			בני ברק	הרב מצליח	6	050-4161359		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		באשי בהרב			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6191089		
בעלים		שמואל בהרב			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6191089		
בעלים		אסתר יוטא דיקמן			בני ברק	הרב מצליח	6	04-8660212		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל דיקמן			בני ברק	הרב מצליח	6	04-8660212		
בעלים		מיכל לזרוביץ			בני ברק	הרב מצליח	6	077-2163644		
בעלים		1995 מאיה ניהול תברואה ושרותים			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6495436		
בעלים		רחל מגורי כהן			בני ברק	הרב מצליח	6	03-5791472		
בעלים		שמואל מגורי כהן			בני ברק	הרב מצליח	6	03-5791472		
בעלים		מנחם מנדל פודרביניק			בני ברק	הרב מצליח	6	077-2163644		
בעלים		סיגל פתחוב			בני ברק	הרב מצליח	6	054-3977942		
בעלים		שרה קצנלבוגן			בני ברק	הרב מצליח	6	050-4161359		
בעלים		יצחק רון			בני ברק	הרב מצליח	6	03-5791360		
חוכר		בתיה בוכניק			בני ברק	הרב מצליח	6	054-3344913		
חוכר		זיס גורפינקל			בני ברק	הרב מצליח	6	03-5702755		
חוכר		חיה גורפינקל			בני ברק	הרב מצליח	6	03-5702755		
חוכר		ינון טאויל			בני ברק	הרב מצליח	6	054-3344913		
חוכר		הדסה קוקיס			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6768096		
חוכר		רפאל פסח קוקיס			בני ברק	הרב מצליח	6	03-6768096		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		מאיר וסרמן			בני ברק	הרב מצליח	6	050-4161359		
דייר		יוסף חיים פתחוב			בני ברק	הרב מצליח	6	054-3977942		
דייר		רינה רון			בני ברק	הרב מצליח	6	03-5791360		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל בראונשטיין	37653	בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	9	072-2507767		gilbr111@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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 ושינויים בקווי בנין בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת י"חד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

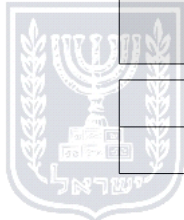
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	709.66	100
סה"כ	709.66	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	709.66	100
סה"כ	709.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. ההרחבות לחיזת יהיו עפ"י באגפים שלמים.</p> <p>3. ההרחבות לצדדים יהיו עפ"י תוכנית אגפים.</p> <p>4. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לעמודים הקיימים.</p> <p>ה. אם הבניין הקיים יהרס קווי הבנין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>ו. חלקי הבניין קיימים מחוץ לקווי בנין יותרו כל עוד הבנין קיים. למעט סוכות ברזלים וכד' ללא היתר.</p> <p>ז. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	16	2240 (1)							מגורים ב'	מגורים ב'	1	מגורים ב'	מגורים ב'	709.66
(4)	(3)	(2)	(2)															

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 כולל עד 140 מ"ר לכל יח"ד. ההרחבות בפולע הן עד כ-25 מ"ר ליח"ד במסגרת קווי הבנין המותרים.
- [2] בנוסף יותרו שטחי חדרי גג (לפי 35 מ"ר לכל דירה עליונה), שטחי מדרגות ושטחים משותפים לבניין (עפ"י תקנה 13 תקפה)..
- (2) 2.7 מ' במקום 3.5 מ'.
- (3) [מזורחי] 1.5 מ' במקום 3.5 מ' [קו בליטה].
- (4) [מערבי - שצ"פ] - 3 מ' במקום 5.5 מ' (קו בליטה).

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"י"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב וניקוז</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמא 4/ב/34 :</p> <p>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.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כרגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בליטות - למעט סוכות ומי שמש</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית לפיתוח ועיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. שיפוץ הבנין עפ"י הצורך בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>3. אישור פיקוד העורף כדין.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p><b>6.6</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מועד ביצוע משוער : בתוך 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2