

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0273052

תוספת יח"ד בבניין קיים ברח' ז'בוטינסקי 112



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 לשינויים ותוספות בבניין קיים בבניה, לרבות תוספת 2 יח"ד בקומות ב' וג'. החלקה היא בייעוד מגורים ג'1 בשטח 421 מ"ר. הבנייה היא עפ"י היתר משנת 2013 לשינויים בבית מגורים בן 4 קומות ע"ע וקומת גג, ובו 10 יח"ד. למגרש זה אושרה תכנית בב/מק/3169 בשנת 2012, לתוספת 2 יח"ד ו-1 דירת גג ושינויים נוספים לבניין בן 4 קומות טיפוסיות וקומת גג מעל ק"ק עליונה וק"ק תחתונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד בבניין קיים ברח' ז'בוטינסקי 112
		מספר התכנית	501-0273052
1.2	שטח התכנית		0.421 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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	184398
	קואורדינאטה Y	666577

### 1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:  
 צפון: רחוב ז'בוטינסקי  
 מזרח: חלקה מס' 1378  
 מערב: חלקה מס' 808  
 דרום: רחוב שבטי ישראל

### 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	ז'בוטינסקי	112	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		807

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
200	בב/מק/ 3169

### 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	תאריך
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/מק/3169	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3169 ממשיכות לחול.	6565	3602	19/03/2013
בב/מק/105/מ/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 ממשיכות לחול.	5402	2861	31/05/2005

הערה לטבלה:

בב/105/ב על תיקוניה, לרבות בב/105/ד/2, בב/105/ס/1, בב/105/ס, בב/8105/ש



## 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		13: 38 09/01/2020	חיים גליק	09/01/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 40 09/01/2020	חיים גליק	09/01/2020	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		12: 40 02/09/2019	חיים גליק	02/09/2019	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	ברוך וידר			בני ברק	ז'בוטינסקי	112			nati05484@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך וידר			בני ברק	ז'בוטינסקי	112			nati05484@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רוכשי דירות	הנר בנימין ע"י יפוי כח לעו"ד			אשקלון	הרצל	5	074-7026909	08-6759036	beni.hener@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950	077-9454820	natalillmoded@walla.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תוספות ושינויים לרבות תוספת יח"ד בבניין קיים בבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)
2. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)
3. הגדלת השטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16)
4. ניווד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9)
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

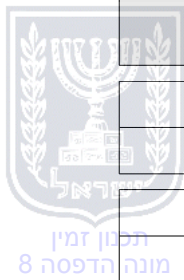
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	417	100
סה"כ	417	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	415.02	100
סה"כ	415.02	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
1. מעל הקרקע: מגורים 2. מתחת לקרקע: אחסנה, חניה, דירות מדרון, מתקנים טכניים.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>הוראות בינוי</b>	א
1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 2. סה"כ יהיו 12 יח"ד בקומות א' עד ד' (כולל 2 יח"ד מוצעות בתכנית זו), ו-2 דירות גג. 3. קווי הבנין יהיו כדלהלן: 3.1 חזית צפונית: 0 מ'. 3.2 חזית דרומית: 5 מ' בקומת הכניסה ו-3.5 מ' בקומות העליונות. 3.3 חזית צידית מזרחית: 2.70 מ'. 3.4 חזית צידית מערבית 2.70 מ'. 3.5 מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הצפונית והדרומית. 3.6 מרפסות שמש יותרו מעבר לקווי הבנין הקדמיים עפ"י התקנות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(7)	(7)	(7)	(7)	1 (6)	4 (5)	33.5	14 (4)	85 (3)	2 (2)	607 (2)	860 (1)	417	מגורים ג'

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) 158%.

(2) עפ"י תכניות תקפות.

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י תכניות תקפות.

(4) 12 יח"ד בקומות א-ד ושתי יח"ד בקומת גג.

(5) 4 קומות טיפוסיות + קומת גג מעל קומת קרקע עליונה.

(6) קומת קרקע תחתונה.

(7) כמסומן בתשריט.



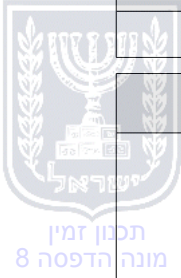
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יחידות הדיור, קומות וקווי הבנין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניות יהיו עפ"י תכנית המתאר הכוללת</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמא 4/ב/34.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד 2. תוספת קומות 3. בליטות מעבר לקווי בנין למעט סוכות ומ. שמש כמפורט בתכנית זו. 4. תוספת שטחים</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי של הבנין עפ"י ההנחיות המרחביות. 2. הבטחת גישה לדיירי הבנין, למערכות הסולאריות על הגג. 3. למבנים הגובלים בקו האדום בהתאם לתמ"מ 5/1 על שינוייה ולקווי מת"אן בהתאם לתמ"מ 4/א/23 לא תותר קביעת עוגנים בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 5/1 על שינוייה כתחום רצועת מסילה.</p>	<p><b>6.6</b></p>



<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	4. אישור פיקוד העורף.

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיידי</b>	
--------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8