

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0816629

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' שמידמן 20

תל-אביב

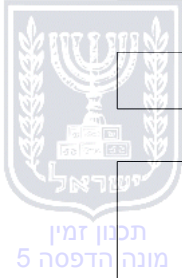
מחוז

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

שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש ע"י שינויי בינוי וק"ב ותוספת יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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' שמידמן 20

**מספר התכנית** 501-0816629

**1.2 שטח התכנית** 0.436 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** 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (8), 62א (א) (9)

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	183800
קואורדינאטה Y	665725

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	הרב שמידמן יצחק	בני ברק
	17	משפחת מקובר	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק	245	

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	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 105 / ש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ש. הוראות תכנית בב/ 105 / ש תחולנה על תכנית זו.	5897	1621	08/01/2009
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/ 93 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 93 / א ממשיכות לחול.	2173		11/12/1975



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 47 08/03/2020	פרל קרייזמן	08/03/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 59 11/12/2019	פרל קרייזמן	11/12/2019	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	שלמה הוכהאוזר			בני ברק	אנילביץ	66	052-3574877		hochhauser1@013.net

**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		שלמה הוכהאוזר			בני ברק	אנילביץ	66	052-3574877		hochhauser1@013.net

**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	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מונח	הגדרת מונח
דירות גג	עפ"י תכנית בב/105/פ ו-בב/105/פ/1
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב

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 להקמת בניין חדש במגרש ריק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת יח"ד ודירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).
3. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג, המדרון והנכח עפי סעיף 62א(א)(5).
4. ניווד שטחים, תוספת קומות והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
5. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים	זיקת הנאה למעבר רגלי
100	מגורים	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	436	מגורים א (לא מבא"ת)
100	436	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	437.26	מגורים
100	437.26	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
	<p>1. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.</p> <p>2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>3. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם נסיגה ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות.</p> <p>4. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג.</p> <p>5. גובה קומה (ברוטו) לא יעלה על 3.15 מ'.</p> <p>6. תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>7. סה"כ יותרו 11 יח"ד, כולל דירת נכה, דירת גג ו 3 דירות שיפוע.</p> <p>8. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט: חזית צפונית (רח' מקובר) וחזית דרומית (רח' שמידמן): 4.0 מ' (2.5 מ' אחרי בליטה מותרת). צידיים מזרח ומערב: 4.0 מ'.</p> <p>9. תותר הבלטת הממ"דים בצד מערב עד ל-3.60 מגבול מגרש.</p> <p>10. מרפסות סוכה יהיו ברוחב 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.7 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות, מעבר לקווי הבניין.</p> <p>11. מרפסות שמש יותרו מעבר לקווי הבניין בחזיתות הקדמיות עפ"י התקנות.</p> <p>12. שטח מרפסת שמש לכל דירה יהיה עד 12 מ"ר ושטח סוכה לכל דירה יהיה עד 8 מ"ר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16	7 (3)	65	846 (2)	631	216	400	446 (1)	436	100	מגורים	מגורים
(5)	(5)	(5)	(5)	4	3 (4)												



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 שטחים מכח הוראת שעה התשע"ו - 2015 (כחלון).
- (2) מעל הקרקע בלבד.
- (3) בנוסף יותרו עד 3 דירות שיפוע.
- (4) 3 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה חלקית.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין, מס' יח"ד, ומס' קומות, ומנחה בשאר הנושאים.	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<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 וידרש על ידי 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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות 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>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללת.	
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 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 חדיר 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 כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, למעט לגבי דירת נכה שתאושר ככל שניתן עפ"י דין במסגרת בקשה להיתר.</p> <p>2. בנייה מעבר לקווי הבניין למעט סוכות, מר' שמש ומסתורי כביסה כמפורט בסעיף 4.</p> <p>3. תוספת קומות מעבר למותר בתכנית זו.</p>	
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדרי' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. אישורי נגישות.</p> <p>3. רישום זיקת ההנאה עפ"י דין בתאום עם היוע"מ.</p>	



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

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

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

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.	
---------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5