

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0889196

תוספת יח"ד בבניין חדש בבנייה ברח' רשי 18



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

תוספת יח"ד אחת בקומה ה' ודירת גג אחת לבניין בבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 חדש בבנייה ברח' רשי 18                |
|                            | מספר התכנית                            | 501-0889196   |
| 1.2 שטח התכנית             |  | 0.365 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                          | 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (8), 62 א (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    | 184575  |
| קואורדינאטה Y    | 665700  |

### 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

| ישוב    | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------|----------|-------|
| בני ברק | רשיי | 18       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6188     | מוסדר   | חלק           | 31                  |                   |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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 |
| 501-0211441       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0211441 ממשיכות לחול.         | 7167               | 1958                    | 16/12/2015 |
| בב/185            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/185. הוראות תכנית בב/185 תחולנה על תכנית זו.           | 2134               |                         | 17/08/1975 |
| בב/42             | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/42. הוראות תכנית בב/42 תחולנה על תכנית זו.             | 228                | 700                     | 08/05/1952 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | מרגלית שטרן |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | מרגלית שטרן |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 12: 27 01/12/2020 | מרגלית שטרן | 01/12/2020  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 11: 45 01/12/2020 | מרגלית שטרן | 01/12/2020  | 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/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
|                | פרטי | ויליאם וייס |               |          | בני ברק | רש"י | 18  | 050-4129670 |     | 5703690@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
| פרטי | ויליאם וייס |               |          | בני ברק | רש"י | 18  | 050-4129670 |     | 5703690@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|-------|-------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
| בעלים |       | ויליאם וייס |               |          | בני ברק | רש"י | 18  | 050-4129670 |     | 5703690@gmail.com |
| בעלים |       | לאה וייס    |               |          | בני ברק | רש"י | 18  | 050-4129670 |     | 5703690@gmail.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|-----|-------------------|
|                | עורך ראשי | מרגלית שטרן | ה/41861       |          | בני ברק | הר סיני | 10  | 03-5741858 |     | 5741858@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

תוספת יח"ד ותוספת שטח בבניין קיים בבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ב. ניוד זכויות עפ"י סעיף 62א(א)(9).

ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

ד. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



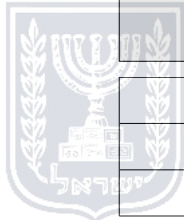
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג'  | 1       |
| דרך מאושרת | 2       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| דרך מוצעת | 23  | 6.30   |
| מגורים ג' | 342 | 93.70  |
| סה"כ      | 365 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 23.31     | 6.36         |
| מגורים ג'  | 343.11    | 93.64        |
| סה"כ       | 366.42    | 100          |



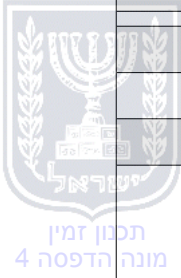
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ג'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מגורים.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>אזריכלות</b>  |
|              | <p>א. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ב. הנסיגות בדירת הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ 2.0 מ' באחת החזיתות.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים, מעל דירת הגג.</p> <p>ד. גובה קומת הגג (ברוטו) לא תעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ה. זכויות הבנייה של דירת הגג ייכללו את השטחים המאושרים עבור חדרי יציאה לגג בתוספת זכויות שלא נוצלו בקומות הבניין ונויידו לקומת הגג.</p> <p>ו. במרפסת הגג תותר מצללה בשטח עד 15 מ"ר או עד 1/3 משטח המרפסת לפי הקטן מביניהם.</p> <p>ז. תותר תוספת יח"ד בקומה ה' ע"י פיצול 2 יח"ד בהיתר ל 3 יח"ד.</p> <p>ח. תותר תוספת דירת גג ע"י פיצול דירת גג אחת בהיתר ל 2 יח"ד.</p> <p>ט. שטחם של המתקנים מעל דירות הגג יהיו עפ"י ההיתר המאושר טרם הפקדת תכנית זו.</p> <p>י. שטח עיקרי של יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר.</p> |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | דרך.   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |            | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | תאי שטח | שימוש | יעוד |        |                   |
|------------------|---------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|-------------------------|---------|-------|------|--------|-------------------|
|                  |               |  |                         |              |                         | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |            |                         |         |       |      |        |                   |
|                  |               |  |                         |              |                         | קדמי               | אחורי | צידי-<br>שמאלי    | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | שרות    | עיקרי | שרות | עיקרי  | גודל מגרש<br>כללי |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)                     | (1) 5        | 29.85                   | 38                 | 13    | 65                | 290        | 576                     | 1013    | 342   | 1    | מגורים | 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) 5 קומות וקומת גג, מעל קומת חזית מסחרית וגלריה..

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>6.1</b>  | <b>תכנית בינוי</b>           |
| נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הדירות 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 להוראת חוק העתיקות התשל"ח-1978. 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. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית 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.</p> |                              |
| <b>6.3</b>  | <b>ניקוז</b>                 |
| <p>הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38):</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 התחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים.</p>  |                              |
| <b>6.4</b>  | <b>סטיה ניכרת</b>            |
| <p>א. חלוקה של דירת הגג.</p> <p>ב. בנייה על גג דירת הגג, למעט מתקנים טכניים וסולאריים.</p> <p>ג. תוספת שטחים עיקריים</p> <p>ד. תוספת קומות</p> <p>ה. תוספת יח"ד</p>   |                              |
| <b>6.5</b>  | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b> |
| <p>א. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ב. הבטחת גישה למתקנים הטכניים על גג דירת הגג המוצעת לבעלי הנכס ודיירי הבניין לצורך תחזוקה וטיפול.</p> <p>ג. אישור פיקוד העורף</p>   |                              |
| <b>6.6</b>  | <b>היטל השבחה</b>            |
| הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.   |                              |



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4