

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0971671

תוספת יח"ד בבנין קיים ברח' לוי מרישא 19



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 לבניין קיים ע"י פיצול יח"ד קיימת בקומה ד', שימוש בזכויות בניה מותרות ותוספת שטחים בתכנית זו.



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 **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת יח"ד בבנין קיים ברח' לוי'ן מרישא 19

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

501-0971671

מספר התכנית

0.662 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (5), 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	185335
קואורדינאטה Y	666461

### 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
	19	לוי מרישא	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	642	

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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
בב/105/ד/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ד/2. הוראות תכנית בב/105/ד/2 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בב/255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/255 ממשיכות לחול.	1939		19/08/1973
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
501-0163873	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0163873 ממשיכות לחול.	6963	2684	13/01/2015



## 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: 25 23/08/2021	פרל קרייזמן	23/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 41 23/08/2021	פרל קרייזמן	23/08/2021	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	אלעזר אופק		אבן בדולח בע"מ	רמת גן	יונה	27	077-9151715		adi@evenb.co.il

**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				אבן בדולח בע"מ	רמת גן	יונה	27	077-9151715		adi@evenb.co.il

**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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)
2. תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
3. ניווד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9)
4. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5)
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים	100

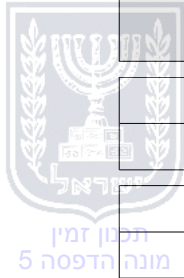
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1 (לא מבא"ת)	662	100
סה"כ	662	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	663.22	100
סה"כ	663.22	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל הקרקע: מגורים, מתחת לקרקע: מגורים, חניה, אחסנה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</li> <li>2. תוספת יח"ד בקומה די' ע"י פיצול יח"ד קיימת בהיתר, בשימוש בשטחים העיקריים המבוקשים בתכנית זו, ובתוספת שטחים מותרים שניתן לנייד מקומות הבניין.</li> <li>3. תותר בניית חדרי גג מעל הדירה המוצעת, כמסומן בבינוי.</li> <li>4. תובטח גישה למתקנים הסולאריים לדיירי הבניין, כמסומן בבינוי.</li> <li>5. בתכנית מוסיפים 6.5% כהשלמה ל 20% שניתן להוסיף עפ"י סעיף 62א(א)(16), מעבר ל 13.5% שכבר הוספו בהיתר הבנייה.</li> <li>6. דירות הגג וחדרי היציאה לגג ייבנו תוך השארת מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ 2.5 מ' באחת החזיתות, עם עדיפות לחזית הפונה לרחוב.</li> <li>7. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין מותרים כל עוד הבניין קיים.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3 (2)	25.6	65	563	208	556	1042	662	מגורים	מגורים

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) לא כולל דירות שיפוע.

(2) 3 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה וקומת שיפוע.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות, מספר הדירות ומיקומן, ומנחה בשאר הנושאים.

**6.2****עתיקות**

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

ב. 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.

ג. 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.

ד. 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.

ה. 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****ניהול מי נגר**

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.

**6.4****סטיה ניכרת**

1. חלוקה או תוספת יח"ד
2. תוספת קומות
3. תוספת שטחים עיקריים

**6.5****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
- ב. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים לכל דיירי הבניין.
- ג. הבטחת יציבות הבניין.
- ד. אישור פיקוד העורף.

**6.6****היטל השבחה**

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5