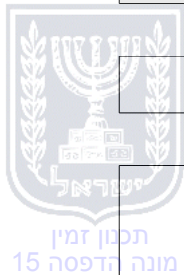


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0903872

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב יהודה הלוי 4 ו-6



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

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 מקומית להקמת בניין מגורים חדש, תוך הריסת מבנה ישן לרבות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב יהודה הלוי 4 ו-6

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

501-0903872

מספר התכנית

1.517 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184170 קואורדינאטה X

666023 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצד צפון-כביש יהודה הלוי

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
	6	יהודה הלוי	בני ברק
	4	יהודה הלוי	בני ברק

שכונה יהודה הלוי 4,6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	735, 1115-1116	72, 181

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
03/07/2018		9458	7864		כפיפות	501-0308296
14/08/1969			1543	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/181 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/181



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי חלק 1	12: 24 24/01/2022	מונוס ויסנברגר	24/01/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי חלק 2	12: 25 24/01/2022	מונוס ויסנברגר	24/01/2022	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי חלק 3	12: 25 24/01/2022	מונוס ויסנברגר	24/01/2022	3	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 02 16/12/2021	מונוס ויסנברגר	16/12/2021	1	1: 250	מחייב	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	שמעון פירסטמן		רשפה חברה לבניין בע"מ	בני ברק	בן עזאי	11	03-6163838	03-6160729	6163838@gmail.com
	פרטי	דוד חיים שטרן			בני ברק	סוקולוב	24	03-5704622	03-6188068	a0527669144@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון פירסטמן		רשפה חברה לבניין בע"מ	בני ברק	בן עזאי	11	03-6163838	03-6160729	6163838@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	רמת גן	ז'בוטינסקי	138	03-6190265		monusoffice@gmail.com



תכנון זמין  
הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הקמת בניין מגורים חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38 בדרך של הריסה ובנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
2. שינוי בינוי עפ"י סעיף (5).
3. תוספת קומות וניוד שטחים עפ"י סעיף (9).
4. תוספת קומה ושטחים עפ"י תמ"א 38.
5. תוספת יחיד עפ"י סעיף (8).
6. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
7. התכנית היא עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	5,1
שטח ציבורי פתוח	8,7,3,2
דרך מאושרת	6,4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	5,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	6,4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	5,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	7,3,2
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מגורים ג'	5,1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	7,3,2
מבנה להריסה	מגורים ג'	5,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	7
קו בנין עילי	מגורים ג'	5,1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	68	4.48
מגורים ג'	1,353	89.19
שביל להולכי רגל	96	6.33
<b>סה"כ</b>	<b>1,517</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	57.49	3.77
מגורים ג'	1,372.38	90.12
שטח ציבורי פתוח	93.05	6.11
<b>סה"כ</b>	<b>1,522.92</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעל הקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה במקרה של בנייה חדשה בלבד.</li> <li>2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.</li> <li>3. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית מירבית של 85% והשאר 15% לחלחול מים.</li> <li>4. לכל דירת גג או חדר יציאה לגג תהיה מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' לחזית או לעורף וברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' במקרה של חזית צידית בלבד.</li> <li>5. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.</li> <li>6. הנסיגות בדירות הנכה כמסומן בבינוי.</li> <li>7. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול חלקה) וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין העיליים בחזית ובעורף.</li> <li>8. תותר העברת שטחים בין המגרשים, ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים עפ"י תכנית זו ולמעט שטחי תמ"א 38.</li> <li>9. שטח עיקרי ליח"ד לא יפחת מ- 45 מ"ר.</li> <li>10. יותר שינוי מיקום של דירות הנכה ו/או השיפוע ע"מ לשפר את הנגישות.</li> <li>11. תותר הבלטת ממ"דים כמסומן בבינוי בקומות שמתחת לקומת הכניסה עד 1.20 מ' מקו הבניין.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעל הקרקע: גינון, נטיעות, שבילים ומתקני תאורה. מתחת לקרקע: תשתיות קוויות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותר לגדר את השטח הציבורי הפתוח.</li> <li>2. השטח יפותח כגינה ושבילים למעבר להולכי רגל.</li> <li>3. ככל הניתן המעבר בשצ"פ יהיה נגיש וללא מדרגות.</li> </ol>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 6 (3)	29.05	42	39 (2)	1522 (1)	366 (1)	1144 (1)	2895.33 (1)	923	4	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(8)	(8)	(8)		6 (7)	29.05	40	18 (6)	629 (1)	151	880 (5)	1483	445	6	5	מגורים ג'	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) תותר העברת שטחים בין המגרשים למעט שטחי תמ"א 38..

(2) בנוסף יותרו 1 דירת שיפוע בקומת הכניסה + 1 דירת שיפוע עליון + 2 דירות שיפוע בקומת שיפוע תחתון..

(3) 6 קומות וגג מעל קומת הכניסה ומעל 2 קומות שיפוע ומרתף..

(4) .

(5) תותר העברת שטחים בין המגרשים..

(6) בנוסף יותרו 2 דירות שיפוע בקומת הכניסה..

(7) 6 קומות וגג מעל קומת הכניסה, ומעל 2 קומות שיפוע ומרתף חניה..

(8) כמסומן בתשריט.



צידי תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי הקומות, מספר יח"ד וקווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	<p>א. 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>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	החניות יהיו עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>	הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/1. יותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר.
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	<p>א. תוספת שטחים.</p> <p>ב. תוספת קומות.</p> <p>ג. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.</p> <p>ד. תוספת יח"ד.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>א. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ב. הגשת תכניות פיתוח בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>ג. אישורי נגישות כדין.</p> <p>ד. רישום זיקת הנאה להולכי רגל כדין.</p> <p>ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי הקרבה לקו החשמל שבשצ"פ ובקרבת המגרש.</p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית : 10 שנים.

תכנית זו תתכלה לגבי התוספות שעפ"י תמ"א 38 תוך 5 שנים או עם אישור תכנית מפורטת למתחם או בהתאם להחלטות עפ"י דין, לפי המוקדם מבין מועדים אלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15