

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0991455

שינויים להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' שלמה בן יוסף 13

תל-אביב

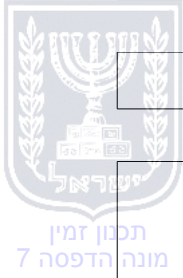
מחוז

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

תכנית בסמכות מקומית לשינויים ותוספות לצורך הקמת בנייני מגורים חדשים. התכנית מציעה הריסת מבנה ישן ולא מחוזק, ובניית 2 מבנים חדשים, לרבות מכח תמ"א 38, ובהתאם לתכנית 501-0462721.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' שלמה בן יוסף 13	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0991455	מספר התכנית	
1.557 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	184025
	קואורדינאטה Y	666850

### 1.5.2 תיאור מקום

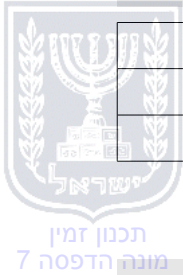
גבולות התכנית:  
 צפון - חלקה 283 (מגורים)  
 דרום - חלקה 285 (מגורים)  
 מזרח - רח' שלמה בן יוסף  
 מערב - שביל הולכי רגל

### 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
	13	בן יוסף שלמה	בני ברק
	14	הרב יוסף חיים	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	284	

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
501-0462721	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	10105	2564		02/01/2022
501-0873794	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
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 / ס / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2 תחולנה על תכנית זו.	5427	3833		17/08/2005
בב/ 534	החלפה		3940	607		07/11/1991
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות	7167	1958		16/12/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.				



## 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		11: 21 17/01/2023	פרל קרייזמן	17/01/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 25 22/06/2021	פרל קרייזמן	22/06/2021	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	ניר קליין		פנינת הפרדס שלמה בן יוסף 13 בע"מ	ירושלים	נג'ארה	36	052-6868110		nir@nklein. co.il

**1.8.2 יזם**

**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@ne to.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

שינויים ותוספות להקמת בנייני מגורים חדשים, לרבות מכח תמ"א 38, עפ"י תכנית 501-0462721.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. שינויים בקווי בנין.
3. שינויי בינוי.
4. ניווד שטחים.
5. תוספות עפ"י תמ"א 38.
6. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.
7. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
8. קביעת שטח ציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100

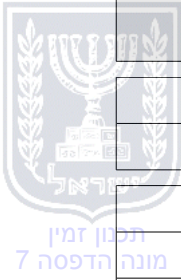
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	100
זיקת הנאה	מגורים	100
להריסה	מגורים	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	1,557	100
סה"כ	1,557	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,555.12	100
סה"כ	1,555.12	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל הקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זאת יחולו על החלקה בבניה חדשה בלבד.</li> <li>2. תותר בניית 2 בניינים של 6 קומות + קומת גג, מעל ק. קרקע ומעל מרתף חניה.</li> <li>3. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג.</li> <li>4. יותר מרתף חניה אחד בלבד.</li> <li>5. תותר בניית המרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול שלא יפחת מ 15% משטח המגרש, עם אפשרות לשתילת עצים.</li> <li>6. יותרו דירות נכה בקומת הקרקע עד קווי הבניין וללא מגבלת תכסית 50% (שעפ"י תכנית בב/105/ב).</li> <li>7. תותר בניית 3 דירות גג מעל 4 דירות בקומה ו'.</li> <li>8. דירות הגג ייבנו עם נסיגה של 2.5 מ' לפחות בחזית הקדמית.</li> <li>9. גובה קומה לא יעלה על 3.20 (ברוטו) למעט קומת הפנטהאוז שתהיה בגובה עד 3.5 מ' ברוטו.</li> <li>10. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-7.20 מ'.</li> <li>11. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.70 מ' מגבול המגרש), וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות, מעבר לקווי הבנין.</li> <li>12. השטח העיקרי של כל יחיד לא יפחת מ 45 מ"ר.</li> <li>13. השטח הציבורי ייבנה עפ"י הוראות התכנית התקפה.</li> </ol>	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מ"ר	מעל הכניסה הקובעת									
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	38	(3) 59	65	סה"כ שטחי בניה	שרות	1812	(1) 4781	1557	100	מגורים	מגורים
3.5	3.5	3.6	3.6	1	(4) 6			(2) 6593	1323	שרות	24	236		100	מוסדות ציבור כלל עירוניים	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) כולל 480 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) מעל הקרקע בלבד.
- (3) כולל דירות נכה.
- (4) 6 + קומת גג מעל קומת כניסה.
- (5) השטח הסופי של השטח הציבורי ייקבע בהיתר הבנייה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות מירבי ומס' יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.

### 6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותקבע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב בחוק.

### 6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

### 6.4 ניהול מי נגר

ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

### 6.5 סטיה ניכרת

1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
2. בניה מעבר לקווי הבנין הצידיים, למעט סוכות ומסתורי כביסה.
3. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
4. תוספת שטחים, למעט שטחים שיותרו מכח תכניות שיאושרו אחרי אישור תכנית זו.

### 6.6 רישום זיקת הנאה

זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע תרשם כדין, בתאום עם היע"מ.

### 6.7 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע עפ"י דין וירשם ע"ש הרשות המקומית בתאום עם היועמ"ש.

### 6.8 תנאים בהליך הרישוי

1. אישורי נגישות כדין.
2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים