

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1159466

תוספת יח"ד ברח' יוחנן הסנדלר 10

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 לבנין בבניה, עפ"י היתר ברח' יוחנן הסנדלר 10, הבנין כולל תוספות עפ"י תמ"א 38 שאושרו בהיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד ברח' יוחנן הסנדלר 10

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-1159466

שטח התכנית 0.893 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (8)

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

185298 קואורדינאטה X

664579 קואורדינאטה Y

גבולות התכנית:

מזרח - רח' יוחנן הסנדלר

מערב - חלקות 30, 31 (מגורים)

צפון - חלקה 45 (מגורים)

דרום - חלקה 42 (מגורים)

**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	יוחנן הסנדלר	10	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6185	מוסדר	חלק	43-44	

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
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 / 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
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018



## 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: 05 27/03/2023	פרל קרייזמן	27/03/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 58 16/11/2022	פרל קרייזמן	15/11/2022	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	יעקב אהרון		יש לי אור חברה לבנין בע"מ	קרית אונו	סעדיה גאון	5	03-5326216	03-5326216	yeshlior2017@gmail.com
	פרטי	אבי שלו		רכסים בניה ויזמות ש.ע. בע"מ	גבעת שמואל	הזיתים	96	053-3014339		office@rechasim.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@neto.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 לבניין בבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.

2. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

3. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.

4. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



### 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

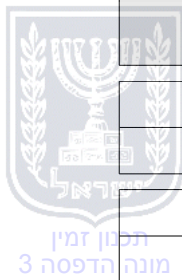
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	893	100
סה"כ	893	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	875.29	100
סה"כ	875.29	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

1. מעל הקרקע: מגורים, ציבורי, מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.  
2. השימושים בשטח הציבורי כוללים גן ילדים, מעון ומשרדי עיריה, בכפוף להוראות תמ"א 18/4.

1. תותר תוספת 12 יח"ד, מעבר ל-22 יח"ד המותרות (כולל 2 דירות גג ו-2 דירות נכה), סה"כ 34 יח"ד (כולל דירות גג ונכה).  
2. לכל יח"ד, לרבות יח"ד המוצעת בתכנית זו, תותר מרפסת סוכה בשטח עד 8 מ"ר, מעבר לקווי הבנין הצידיים עד רוחב 1.50 מ' (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות.  
3. מרפסות שמש קיימות עפ"י היתר מותרות, וכמסומן בבינוי.  
4. שטח ציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה.  
5. שטח עיקרי לדירה לא יפחת מ-45 מ"ר.  
6. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית עד 85%, עם השארת שטח לחלחול ולשתילת עצים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 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
	מפל	מתחת לקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מפל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות				
קדמי	מפל	מתחת לקובעת	שרות	עיקרי	מפל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
4 (6)	4	1	759	2233	1112	10	93	893	100	מגורים	מגורים		
3.6 (5)	6	1	1112	2233	1112	10	93	893	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים		
3.5 (4)	6	1	1112	2233	1112	10	93	893	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים		
3.5 (3)	6	1	1112	2233	1112	10	93	893	100	מבנים ומוסדות ציבור	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) מפל הקרקע בלבד.
- (2) 6+גג מפל ק. קרקע.
- (3) צפון.
- (4) דרום.
- (5) מערב.
- (6) מזרח, חזית לרח' יוחנן הסנדלר, ק.ב. עילי 2.50.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.

**6.2 ניהול מי נגר**

ניקוז משמר נגר יהיה עפ"י תמ"א/1.

**6.3 סטיה ניכרת**

1. חלוקה או תוספת יח"ד.
2. שימוש שאינו ציבורי בשטח הציבורי.
3. תוספת קומות.

**6.4 רישום שטחים ציבוריים**

השטח הציבורי יופקע ויירשם כדין ע"ש עיריית בני ברק.

**6.5 תנאים בהליך הרישוי**

1. אישור פיקוד העורף.
2. אישורי נגישות כדין.
3. רישום זיקת ההנאה כדין.
4. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קרבה לעמוד חשמל.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע: 3 שנים

