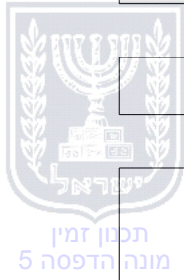


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0501148

תוספת יח"ד ברח' השניים 28



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

שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ע"י תוספת יח"ד ושינויי בינוי.



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 תוספת יח"ד ברח' השניים 28

ומספר התכנית

501-0501148

מספר התכנית

0.573 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 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 |
| קואורדינאטה X    | 184850  |
| קואורדינאטה Y    | 666775  |

### 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 | השניים | 28       |       |

שכונה פרדס כץ

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6195     | מוסדר   | חלק           |                     | 203               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 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**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 07/08/1980 |                         | 2649               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול. | שינוי   | בב/105/ב          |
| 01/05/2013 | 4495                    | 6585               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3054 א ממשיכות לחול.        | שינוי   | בב/מק/3054/א      |
| 24/03/2009 | 3055                    | 5934               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3068 ממשיכות לחול.          | שינוי   | בב/מק/3068        |

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית 501-0339507 : קביעת כללים למימוד תמ"א 38.



## 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                  |                | 15/03/2017  | פרל קרייזמן | 15/03/2017  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 15/03/2017  | פרל קרייזמן | 15/03/2017  | 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 | יצחק גולדברגר |               |          | כפר סבא | ביל"ו | 2   | 054-5746048 | 03-6163512 | kraizman@<br>neto.net.il |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-------|----------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| בעלים | עו"ד יצחק מקמל |               |          | בני ברק | ז'בוטינסקי | 91  | 03-6182879 | 03-6163512 | kraizman@neto.net.i<br>l |

**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 | פרל קרייזמן |               |          | בני ברק | דוד המלך | 6   | 03-6163514 | 03-6163512 | kraizman@ne<br>to.net.il |



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. תוספת יח"ד בבנין חדש עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
3. תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
4. קביעת שטח ציבורי עתידי בק"ק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

בהקמת בניין חדש יותרו השינויים והתוספות כדלהלן:

- (1) תוספת 1 יח"ד באגף המערבי מעבר ל ? 7 יח"ד המותרות באגף.
- (2) תוספת קומה, 2 יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- (3) סה"כ יותרו 19 יח"ד ב ? 2 האגפים (8 יח"ד + 2 יח"ד + 1 דירת גג באגף המערבי, ו ? 8 יח"ד באגף המזרחי).
- (4) חלוקה או תוספת יח"ד מעבר לני"ל תהא סטייה ניכרת, למעט דירת נכה עפ"י תכנית תקפה.
- (5) תותר בניית דירת נכה (לא כלולה בתכנית זו) עפ"י הוראות התכנית התקפה ללא נסיגות מהחזית, ובניית דירת הגג ללא נסיגות למעט בחזית וכמפורט בתכנית 501-0211441.
- (6) הגבהת גובה דירת הגג ל-3.30 מ' (גובה נטו).
- (7) הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכדו'.
- (8) המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- (9) תובטח יציבות האגף הקיים בזמן ההריסה והבנייה.
- (10) מימוש התוספות שעפ"י תכנית זו תהא בתנאי הריסת המבנה הקיים באגף הרלוונטי.
- (11) חלקי הבניין הקיים מחוץ לק.ב. באגף המזרחי יותרו כל עוד האגף לא נהרס.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.573

| הערות   | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
|   | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                |
| מאושר: 15 יח"ד עפ"י תכנית<br>בב/מק/3068, ו-1 דירת גג עפ"י<br>תכנית 105/פ/1.<br>מוצי"ע (באגף המערבי): 1 יח"ד<br>בתכנית זו, 2 יח"ד עפ"י תמ"א<br>.38 | 19                |       | +3                           | 16            | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| 151.5% עפ"י תכנית בב/מק/<br>.3054 +15% חזית מסחרית,<br>שטחים עיקריים בלבד, ללא<br>שטחי התמ"א,   | 954               |       |                              | 954           | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח        | יעוד      |                     |
|----------------|-----------|---------------------|
| 100            | מגורים ג' |                     |
| תאי שטח כפופים | יעוד      | סימון בתשריט        |
| 100            | מגורים ג' | בלוק עץ/עצים לעקירה |
| 100            | מגורים ג' | חזית מסחרית         |
| 100            | מגורים ג' | להריסה              |
| 100            | מגורים ג' | קו בנין עילי        |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

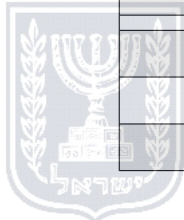
| אחוזים | מ"ר | יעוד              |
|--------|-----|-------------------|
| 100    | 573 | מגורים ג' (מבא"ת) |
| 100    | 573 | סה"כ              |

##### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
|--------------|-----------|-----------|
| 100          | 567.88    | מגורים ג' |
| 100          | 567.88    | סה"כ      |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 4.1   | מגורים ג'            |
| 4.1.1 | שימושים              |
|       | מגורים + חזית מסחרית |
| 4.1.2 | הוראות               |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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 לדונם | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|----------------------------------|--|----------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|--------|-----------|
|                  |                                  |  |                      |           |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת  | גודל מגרש<br>כללי |                    |         |        |           |
|                  |                                  |  |                      |           |                         |                             |                    |                   | שדות               | עיקרי   |        |           |
| קדמי (4)         |                                  |  |                      |           |                         |                             | (2)                | 954 (1)           | 573                | 100     | מגורים | מגורים ג' |
| אחורי (4)        |                                  |  |                      |           |                         |                             |                    |                   |                    |         |        |           |
| צידי-ימני (4)    |                                  |  |                      |           |                         |                             |                    |                   |                    |         |        |           |
| צידי-שמאלי (4)   |                                  |  |                      |           |                         |                             |                    |                   |                    |         |        |           |
|                  | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(3) 6 | (2)  | 33                   | 19        | (2)                     | 151.5                       | (2)                |                   |                    |         |        |           |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)  $15\% + 151.5\% = 166.5\%$ .

(2) עפ"י תכנית מאושרת.

(3) 4 קומות לפי בב/מק/3054 א, 1 קומה עפ"י תמ"א 38, ו-1 דירת גג..

(4) כמסומן בתשריט.



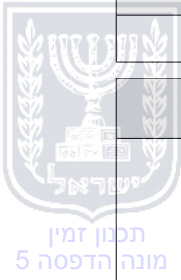
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד ומס' הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>1. 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>2. 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>3. 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>4. 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>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> | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).</p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ג. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ד. אישורי נגישות כדין.</p>   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>  | <p><b>6.7</b></p> |



**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

3 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5