

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0711689

הרחבת יח"ד קיימות ברח' הושע 1

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

תכנית בסמכות מקומית להרחבת יח"ד קיימות בבניין קיים, לרבות ע"י שינויים בקווי בניין.



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 הרחבת יח"ד קיימות ברח' הושע 1

ומספר התכנית

501-0711689

מספר התכנית

0.468 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4א

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	184650
קואורדינאטה Y	666210

### 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
	1	הושע	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	488	

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
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/ מק/ 105 / אגפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / אגפים תחולנה על תכנית זו.	5516	2482	06/04/2006
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/ 63 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 63 / א ממשיכות לחול.	1595		22/01/1970



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרגלית שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרגלית שטרן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:49 06/05/2019	מרגלית שטרן	01/05/2019	1		מנחה	בינוי
לא		12:50 06/05/2019	מרגלית שטרן	06/05/2019	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	שמואל קצינלבוגן			בני ברק	הושע	1	054-9760254		shmuel.ktz@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל קצינלבוגן			בני ברק	הושע	1	054-9760254		shmuel.ktz@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל קצינלבוגן			בני ברק	הושע	1	054-9760254		shmuel.ktz@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	41861		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858	1533-5741858	5741858@gmail.com
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044507	03-9044507	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



## 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

הרחבות יח"ד קיימות לרבות ע"י שינויים בקווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).

ב. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



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 ג'	1
דרך מאושרת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	80	17.09
מגורים ג'	388	82.91
סה"כ	468	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.99	17.19
מגורים ג'	390.05	82.81
סה"כ	471.04	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ב. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>ג. העמודים ימוקמו ככל הניתן צמוד לעמודים הקיימים.</p> <p>ד. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>ה. חלקי הבניין הקיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p> <p>ו. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>ז. לא יותרו בליטות לרבות סוכות, מרפסות שמש, מסתורי כביסה ואדניות מעבר לקווי הבניין לחזיתות ששוננו בתכנית זו.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
1.2 (5)	(4)	3 (3)	3 (3)	3 (2)		9 (2)		1260 (1)	388	1	מגורים	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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 140 מ"ר לכל יח"ד שטח כולל (כולל שטח עיקרי, ממ"ד וסוכה)..
- (2) עפ"י המצב הקיים..
- (3) ללא שינוי..
- (4) כמסומן בתשריט..
- (5) לחזיתות צפון ומזרח 1.20 מ' במקום 4 מ' (דהיינו במקום 2.50 מ' קו בליטה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית בקרקע. 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>
6.3	ניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38):</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בליטות מעבר לקווי הבניין לחזיתות, לרבות סוכות, מ. שמש, אדניות ומסתורי כביסה.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין קרבה לעמוד החשמל הקיים בקרבת המגרש.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3