

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0333500

שינויים ותוספות לבניין ברח' קהילות יעקב 55

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 הועדה המקומית, לשינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון לבניין הבנוי חלקית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות לבניין ברח' קהילות יעקב 55	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0333500	מספר התכנית	
0.560 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 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	184945
קואורדינאטה Y	664375

### 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	קהילות יעקב	55	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	374	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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/ 107 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2678		11/12/1980
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			מרגלית שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרגלית שטרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 15 18/03/2021	מרגלית שטרן	18/03/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 45 27/07/2020	מרגלית שטרן	27/07/2020		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	אריה שאול			ירושלים	פרי חדש	55	03-5741858	1533-5741858	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה שאול			ירושלים	פרי חדש	55	03-5741858	1533-5741858	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אריה שאול			ירושלים	פרי חדש	55	03-5741858	1533-5741858	

**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	שאול חורש	260		רמת גן	לוי	1	03-6731334	03-6731334	ail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תוספות ושינויים לבניין הבנוי חלקית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8)

ב. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4)

ג. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש (4% בלבד בתכנית זו) עפ"י סעיף (16).

ד. ניוד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף (9).

ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא עפ"י מבא"ת)	560	100
סה"כ	560	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	560	100
סה"כ	560	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעל הקרקע: מגורים.</p> <p>ב. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה כל עוד הבניין המסומן בתשריט קיים.</p> <p>ב. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ג. הנסיגות בקומת הגג יהיו כמסומן בבינוי.</p> <p>ד. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים, מעל גג דירות הגג.</p> <p>ה. קווי הבניין יהיו כדלהלן:</p> <p>1. קווי הבניין הצידיים 4.05 מ' למעט באזור חדר המדרגות.</p> <p>2. קו הבניין לחזית 4 מ' בקומת הכניסה ו 2.5 מ' בקומות מעל.</p> <p>3. קו הבניין העורפי 5.4 מ' בקומת הכניסה ו 4.4 מ' בקומות מעל (עפ"י היתרים קיימים)</p> <p>ו. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 1.70 מ' מגבול המגרש, וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזית ובעורף.</p> <p>ז. שטח עיקרי לכל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר</p> <p>ח. ליח"ד המוצעות בתכנית זו לא יותרו תוספות עפ"י תמ"א 38.</p> <p>ט. בבניין יותרו יח"ד: דירת נכה בקומת הכניסה (עפ"י היתר), 3 יח"ד בכל קומה (קומות א-ה), 2 דירות גג, סה"כ 18 יח"ד כולל דירות גג, דירת נכה ויח"ד עפ"י תמ"א 38 (עפ"י היתר).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	5 (1)	32.1	18	65	476	0	800	1232	560	מגורים ב'	מגורים ב'

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) 5 קומות + קומות גג, מעל קומת הכניסה..

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בניין, קומות ויחיד ומנחה בשאר הנושאים.	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<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>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית וכמסומן בנספח הבינוי בהתאם להיתר הקיים.	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>יוותרו 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 חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>א. תוספת יחיד</p> <p>ב. תוספת קומות</p> <p>ג. תוספת שטח עיקרי מעבר ל 4% שנוספו בתכנית זו (דהיינו מעבר לסה"כ 20% כולל הקלות שכבר אושרו).</p> <p>ד. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות עפ"י תכנית זו.</p>	
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות</p> <p>ב. אישורי נגישות כדין.</p> <p>ג. הבטחת גישה למערכות הסולאריות על הגג לצורך תחזוקה.</p>	

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	ד. אישור פיקוד העורף.

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע : 3 שנים.
--	----------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8