

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0776062

תוספת יח"ד בבניין קיים ברח' רבנו אשר 6



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 בקומת הקרקע של בניין מגורים קיים. עפ"י היתר משנת 2004 קיימת במקום זה מעטפת של דירת נכה, אך עקב שיפוע המגרש לא ניתן לתת פתרון נגישות שמאפשר את השימוש כדירת נכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד בבניין קיים ברח' רבנו אשר 6

מספר התכנית 501-0776062

1.2 שטח התכנית 0.286 דונם

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) (5), 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

183938 קואורדינאטה X

666294 קואורדינאטה Y

מצפון: חלקה 162

מדרום: חלקה 164

ממזרח: חלקה 655

ממערב: רח' רבנו אשר.

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	רבנו אשר	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		656

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	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 ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 105 / ד / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ד / 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ד / 2 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
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/ 637	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 637 ממשיכות לחול.	4776	4320	30/06/1999
בב/ מק/ 105 / ס / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1 תחולנה על תכנית זו.	5256		17/12/2003
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			גיל בראונשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל בראונשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 12 23/06/2021	גיל בראונשטיין	05/08/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 38 17/08/2021	גיל בראונשטיין	17/08/2021		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	עובדיה סיטון			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6197750	072-2507768	
	פרטי	רחל סיטון			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6197750	072-2507768	

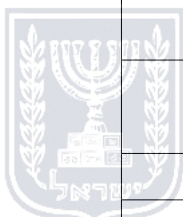
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בנימין זאב גולדשטיין			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6517373		
בעלים		צביה לאה גולדשטיין			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6517373		
בעלים		דבורה יאירה ידיד			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6196842		
בעלים		חגי ידיד			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6196842		
בעלים		משולם זוסיא כהן			בני ברק	רבנו אשר	6	050-4180313		
בעלים		פייגא ציפורה כהן			בני ברק	רבנו אשר	6	050-4180313		
בעלים		הנדל ליכטמן			בני ברק	רבנו אשר	6	03-5701838		
בעלים		אהרון מאיר			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6199675		
בעלים		תהילה מאיר			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6199675		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה מן			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6188801		
בעלים		שרה לאה מן			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6188801		
בעלים		עובדיה סיטון			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6197750	072-2507768	
בעלים		רחל סיטון			בני ברק	רבנו אשר	6	03-6197750	072-2507768	
בעלים		אברהם קאהן			בני ברק	רבנו אשר	6	03-5793644		
בעלים		נחמה קאהן			בני ברק	רבנו אשר	6	03-5793644		
בעלים		אברהם ישראל רוזן			בני ברק	רבנו אשר	6	03-5794856		
בעלים		חנה רוזן			בני ברק	רבנו אשר	6	03-5794856		
בעלים				דורף נכסים ובניים בע"מ	בני ברק	רבנו אשר	6	03-6745682		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל בראונשטיין		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	9	072-2507767		gilbr111@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ושינויי בינוי בקומת הכניסה, שבה קיימת דירת נכה בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)

b. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5)

c. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

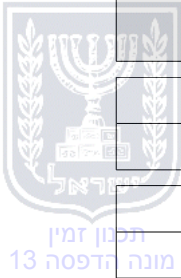
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	286	100
סה"כ	286	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	294.08	100
סה"כ	294.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	i. מעל הקרקע: מגורים ii. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, דירות מדרון, שטח ציבורי (גן ילדים וטיפת חלב עפ"י תכנית מאושרת בב/637)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי i. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. ii. יח"ד המוצעת עפ"י תכנית זו תכלול ממ"ד כדין ומרפסת סוכה כמסומן בנספח הבינוי. iii. יח"ד המוצעת תשתלב בבניין הקיים לרבות לגבי חמרי הגמר, ועפ"י ההנחיות המרחביות. iv. שטח יח"ד המוצעת בתכנית זו ייכלל בשטחים המותרים כמפורט בטבלה 5.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
4 (4)	0	3.6	3.6	2	5 (3)	20	31.4	10 (2)	65	256	120 (1)	520	654	286	רבנו אשר 6	1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

כולל 80 מ"ר שטח לחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית בב/105/2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח ציבורי עפ"י תכנית מאושרת בב/637.

(2) כולל יח"ד עפ"י תכנית זו ודירת מדרון בהיתר.

(3) 5 קומות וגג מעל קומת הכניסה.

(4) קו בנין עילי 2.5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי בינוי יח"ד המוצעת בתכנית זו ומנחה בשאר הנושאים

6.2

ביוב וניקוז

הוראות לנקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר.

6.3

סטיה ניכרת

a. תוספת יח"ד

b. תוספת שטחים

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

a. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות

b. אישור פיקוד העורף לגבי יח"ד המוצעת

c. הסדרת ביטול הרישום לדירת נכה ככל שקיים בתאום עם היוע"מ.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.

