

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0909838

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' בעל שם טוב 7

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 מבנה מגורים חדש ע"י תוספת אחוזים, שינויי בינוי ותוספת יח"ד, לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38.



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

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' בעל שם טוב 7	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0909838	מספר התכנית	
0.235 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
(9) א62 (א), (8) א62 (א), (4) א62 (א), (16) א62 (א)	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	184500
	קואורדינאטה Y	665825

1.5.2 תיאור מקום גבולות התכנית:  
 בצפון: חלקה 580, (רח' בעל שם טוב 5)  
 בדרום - רח' בעל שם טוב  
 במזרח - רח' בעל שם טוב, וחלקה 890 (רח' בעל שם טוב 9)  
 במערב - רח' בעל שם טוב.

### 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	בעל שם טוב	7	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		581

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**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/03/1971			1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ א
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
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
16/12/2015		1958	7167	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0211441 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0211441
17/08/1975			2134	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 185 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 185



## 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		12: 17 03/03/2022	פרל קרייזמן	20/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 25 20/01/2021	פרל קרייזמן	20/01/2021	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	אריה גרובר			תל אביב- יפו	רב אשי	73	03-6423439		office@chanoch.co.il

**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		אריה גרובר			תל אביב- יפו	רב אשי	73	03-6423439		office@chanoch.co.il

**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	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 להקמת בניין חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. הגדלת השטח המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(16).
3. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
4. שינויי בינוי לרבות בדירת הגג עפי סעיף 62א(א)(5).
5. תוספת קומה, תוספת יח"ד, וניוד שטחים שניתן לאשר בהקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
6. תוספת קומה - יח"ד ושטחים, עפ"י תמ"א 38.
7. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.
8. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



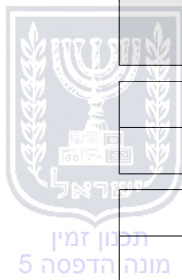
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים	100
להריסה	מגורים	100
קו בנין עילי	מגורים	100



#### 3.2 טבלת שטחים

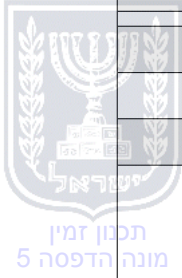
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	235	מגורים ג (לא מבא"ת)
100	235	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	235.8	מגורים
100	235.8	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זאת יחולו על בנין חדש בלבד.</li> <li>2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</li> <li>3. הנסיגות בגג יהיו כמסומן בבינוי, עם נסיגה ברוחב 2.0 מ' לפחות באחת החזיתות.</li> <li>4. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים מעל דירת הגג.</li> <li>5. גובה קומה (ברוטו) לא יעלה על 3.20 מ', לרבות קומת הקרקע וקומת הגג.</li> <li>6. סה"כ יותרו 7 יח"ד.</li> <li>7. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט: חזית דרומית: 0.0 מ'. צידי צפון: 3.6 מ', חזית מזרחית ומערבית 3 מ' בקומה הכניסה ו-1.80 מ' בקומות מעל.</li> <li>8. מעל הכניסה הקובעת יותרו 6 קומות טיפוסיות (כולל קומה עפ"י תמ"א 38) וקומת גג.</li> <li>9. מרפסות סוכה יהיו ברוחב 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.7 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות, מעבר לקווי הבניין.</li> <li>10. שטח עיקרי של כל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</li> </ol>	



**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	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מ"ר	מעל הכניסה הקובעת					
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
0 (6)	3.6 (5)	3 (4)	3 (3)	6 (2)	30	7	65	1365	276	(1) 773	235	100	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כולל 40 מ"ר חדר יציאה לגג.
- (2) 6 קומות וגג מעל קומת קרקע.
- (3) מזרח, ק"ב עילי 1.80.
- (4) מערב, ק"ב עילי 1.80.
- (5) ק"ב 3 לממ"ד.
- (6) דרום, חזית לרח' בעל שם טוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לעניין מס' הקומות, קווי הבניין, מס' יח"ד 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 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>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניות יהיו עפ"י תכנית המתאר הכוללת.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/1:</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 בתחומי המגרש. השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. תוספת יח"ד.</p> <p>2. תוספת קומות.</p> <p>3. תוספת שטחים.</p> <p>4. בליטות מעבר לקו הבניין הצידי הצפוני למעט סוכות.</p> <p>5. בליטות מעבר לקו הבניין לחזית הדרומית.</p>
<b>6.6</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	תירשם זיקת הנאה כדין בשטח המסומן בתשריט
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדרי' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. אישורי נגישות.</p> <p>4. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע: 5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5