

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0889196

תוספת יח"ד בבניין חדש בבנייה ברח' רשי 18



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

תוספת יח"ד אחת בקומה ה' ודירת גג אחת לבניין בבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד בבניין חדש בבנייה ברח' רשי 18
מספר התכנית	מספר התכנית	501-0889196
שטח התכנית	שטח התכנית	0.365 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (8), 62 א (א) (9)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184575
קואורדינאטה Y	665700

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
	18	רשיי	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	31	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 ב 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/185. הוראות תכנית בב/185 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/185
08/05/1952		700	228	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/42. הוראות תכנית בב/42 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/42



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		11: 34 21/07/2022	מרגלית שטרן	21/07/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 45 01/12/2020	מרגלית שטרן	01/12/2020	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	ויליאם וייס			בני ברק	רש"י	18	050-4129670		5703690@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ויליאם וייס			בני ברק	רש"י	18	050-4129670		5703690@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ויליאם וייס			בני ברק	רש"י	18	050-4129670		5703690@gmail.com
בעלים		לאה וייס			בני ברק	רש"י	18	050-4129670		5703690@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	ה/41861		בני ברק	הר סיני	10	03-5741858		5741858@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 ו בבניין קיים בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ב. ניוד זכויות עפ"י סעיף 62א(א)(9).

ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

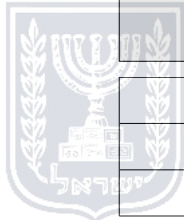


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	23	6.30
מגורים ג'	342	93.70
סה"כ	365	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23.31	6.36
מגורים ג'	343.11	93.64
סה"כ	366.42	100



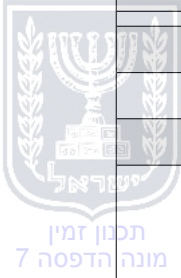
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ב. הנסיגות בדירת הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ 2.0 מ' באחת החזיתות.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים, מעל דירת הגג.</p> <p>ד. גובה קומת הגג (ברוטו) לא תעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ה. זכויות הבנייה של דירת הגג ייכללו את השטחים המאושרים עבור חדרי יציאה לגג בתוספת זכויות שלא נוצלו בקומות הבניין ונויידו לקומת הגג.</p> <p>ו. במרפסת הגג תותר מצללה בשטח עד 15 מ"ר או עד 1/3 משטח המרפסת לפי הקטן מביניהם.</p> <p>ז. תותר תוספת יח"ד בקומה ה' ע"י פיצול 2 יח"ד בהיתר ל 3 יח"ד.</p> <p>ח. תותר תוספת דירת גג ע"י פיצול דירת גג אחת בהיתר ל 2 יח"ד.</p> <p>ט. שטחם של המתקנים מעל דירות הגג יהיו עפ"י ההיתר המאושר טרם הפקדת תכנית זו.</p> <p>י. שטח עיקרי של יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3 (3)	0	3	1	5 (2)	29.85	38	13	65	1879	290		576	983 (1)	342	1	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4) 4	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 103 מ"ר שטחים מותרים עבור חדרי יציאה לגג, וכולל 51.3 מ"ר מסחר (עפ"י היתר).

(2) 5 קומות וקומת גג, מעל קומת חזית מסחרית וגלריה..

(3) חזית רח' אור החיים.

(4) חזית רח' רש"י.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הדירות ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

ניקוז

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/1:

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.

6.3

סטיה ניכרת

א. חלוקה של דירת הגג.

ב. בנייה על גג דירת הגג, למעט מתקנים טכניים וסולאריים.

ג. תוספת שטחים עיקריים

ד. תוספת קומות

ה. תוספת יח"ד

6.4

תנאים בהליך הרישוי

א. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.

ב. הבטחת גישה למתקנים הטכניים על גג דירת הגג המוצעת לבעלי הנכס ודיירי הבניין לצורך תחזוקה וטיפול.

ג. אישור פיקוד העורף

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.