

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0884148

הרחבת יח"ד קיימות ברח' ז'בוטינסקי 41

תל-אביב

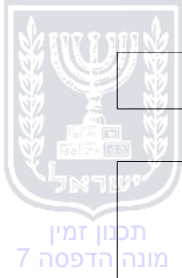
מחוז

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

תוכנית בסמכות הועדה המקומית לשינוי קוי בנין והרחבת יח"ד קיימות עד שטח כולל של 140 מ"ר, בבניין קיים



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ברח' ז'בוטינסקי 41

501-0884148

**מספר התכנית**

0.618 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

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	184129
קואורדינאטה Y	666561

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון- חלקה 262, ממזרח-חלקה 268, ממערב-264, מדרום- רח' ז'בוטינסקי

### 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	ז'בוטינסקי	41	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	265	

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון 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
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
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
07/11/1991		607	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/534 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/534
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0308296. תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אידי פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אידי פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 46 07/02/2021	אידי פולק	23/07/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 46 07/02/2021	אידי פולק	23/07/2020		1: 250	מנחה	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	ברטין חבשא			בני ברק	ז'בוטינסקי	41	072-2507767	072-2507767	gilbr111@g mail.com

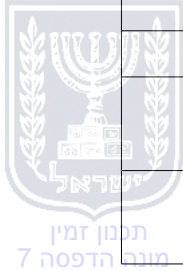
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברטין חבשא			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ויקטור צוריה בן עזרא			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		עופרה גרבאן			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		יצחק דילמן			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		ברטין חבשא			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		יצחק זריז ואסתר כליף			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		יעקב ובתיה מזרחי			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		משה מרקוביץ			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		צבי משה			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אנא ודוד קופרשטוק			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		אבישי רבי			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		משה ושרה שילר			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			
בעלים		חיים ויעל שלזינגר			בני ברק	ז'בוטינסקי	41			



**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אידי פולק		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idykp1@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

הרחבת יח"ד ושינויים בקווי בנין בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. הרחבת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(12)

b. שינויים בקו בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)

c. קביעת הוראות בינוי ותנאים להליך רישוי.



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	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3-4 קומות	618	100
סה"כ	618	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	615.91	100
סה"כ	615.91	100



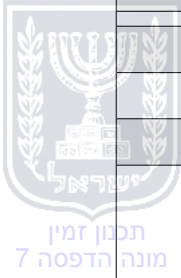
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים+מקלט (קיים בהיתר בקומת העמודים)
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>a. הוראות תכנית זו יחולו בחלקה לגבי הבנין הקיים.</p> <p>b. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>c. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>d. הבקשה להיתר תכלול תכנית כוללת המראה את כל ההרחבות האפשריות בבנין.</p> <p>e. בחזיתות הצידיות והאחוריות הבקשה להיתר תכלול לא פחות ממחצית הדירות בכל אגף, למעט דירות בקומות הקרקע ובקומת הגג.</p> <p>f. לא תותר יותר מקומה אחד ללא בניית הרחבות בין 2 קומות (מעליה ומתחתיה) שבהם מבוצעת הרחבה.</p> <p>g. בקומות שלא מבוצעת הרחבה תיבנה מעטפת ע"מ ליצור חזית אחידה לבנין, למעט בקומה העליונה שבה ייבנה מעקה.</p> <p>h. בניית הרחבה מעל דירה שבה לא מבוצעת הרחבה תדרוש הסכמת בעל הנכס של אותה דירה או שליחת הודעות.</p> <p>i. העמודים ימוקמו ככל הניתן בסמכות לעמודים קיימים.</p> <p>j. אם הבנין הקיים ייהרס קווי הבנין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>k. חלקי בנין קיימים מחוץ לקווי בנין שלא מסומנים להריסה יותרו כל עוד הבנין קיים.</p> <p>l. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>m. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבנין.</p> <p>n. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין הנ"ל למעט סוכות ומרפסות שמש. (קיימות בהיתר)</p> <p>o. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים מעבר לקווי הבנין ועד 1.70 מ' מגבול המגרש בצדדים, ועד 1.10 מ' בחזית ובעורף מעבר לקווי הבנין.</p>



## 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				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									
3	2.5	3.15	3.15	3 (2)	12.3	21	13	65	2196	32	444	(1) 1720	618	ז'בוטינסקי 41	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 160 מ"ר חדרי יציאה לגג..

(2) 3 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומקלט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מסס' יח"ד ומספ' הקומות וקווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה 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 יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתוכנית זו.</p> <p>בליטות מעבר לקווי הבנים הצידיים, למעט סוכות</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה</p> <p>3. ההרחבות לחזית באגפים שלמים</p> <p>4. תוספת שטחים מעבר למותר עפ"י תוכנית זו.</p> <p>5. תאום עם נת"ע ועם רשות התמרור בנת"ע.</p> <p>6. תנאי לאישור תכנית פיתוח, תנועה ועיצוב אדריכלי יהיה תאום עם נת"ע.</p> <p>7. בחזית הגובלת בתוואי הקו האדום מתחת למפלס הקרקע לא יותר כל בינוי בתחום התמ"מ לרבות העתקת תשתיות ועוגנים אלא בתיאום עם נת"ע.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p><b>6.6</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7