

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0804971

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' ירושלים 5



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי בני ברק  
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 מקומית לחיזוק מבנה ישן בן 3 קומות הכולל מסחר ומגורים בדרך של הריסה ובניה מחדש של בנין הכולל 6.5 קומות מגורים מעל קומת כניסה, קומת מדרון ומסחר וקומת מרתף חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' ירושלים 5

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

501-0804971 מספר התכנית

0.460 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	184139
קואורדינאטה Y	666016

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות : בני ברק

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	ירושלים	בני ברק

שכונה ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		732

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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	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 תמ"א 38. הוראות תכנית תמ"א 38 על כל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב על כל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ב
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ד/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ד/ 2
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105/ ס/ 2. הוראות תכנית בב/ 105/ ס/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105/ ס/ 2
08/01/2009	1621	5897	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ש ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ש
17/12/2003		5256	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ ס/ 1. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ ס/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ מק/ 105/ ס/ 1
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0308296. תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0211441



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 29 11/01/2022	מרים ראם	01/12/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 09 30/08/2021	מרים ראם	11/11/2019	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	מאיר קופרשטוק			בני ברק	ירושלים	5	052-7633228		yehudit05041@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר קופרשטוק			בני ברק	ירושלים	5	03-5176230		itaron.office@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם ואנא			בני ברק	ירושלים	5	03-5176230		itaron.office@gmail.com
בעלים		משה יצחקי			בני ברק	ירושלים	5	03-5176230		itaron.office@gmail.com
בעלים		אריה סקולסקי			בני ברק	ירושלים	5	03-5176230		itaron.office@gmail.com
בעלים		מאיר קופרשטוק			בני ברק	ירושלים	5	03-5176230		itaron.office@gmail.com
בעלים		יוסי ריינר			בני ברק	ירושלים	5	03-5176230		itaron.office@gmail.com





סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ישיבת אור יצחק יהוד	בני ברק	ירושלים	5	03-5176230		itaron.office@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182	יתרון י.ת.ר בעמ	בני ברק	הרב עוזיאל	4	03-5176230		itaron.office@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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**

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש + חזית מסחרית, ולרבות ע"י חיזוק עפ"י תמ"א 38 ע"י הריסה ובנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת השטח העיקרי בשיעור של 20% משטח המגרש, ע"פ סעיף א.א.62.16.
2. התרת שימוש לחזית מסחרית וע"י ניווד שטחים מקומות הבנין ע"פ סעיף א.א.62.11.
3. תוספת 8 יח"ד מכח תכנית זו, ע"פ סעיף א.א.62.8.
4. תוספת 2 קומות טיפוסיות ע"פ סעיף א.א.62.4.
5. תוספת קומה ושטחים עפ"י תמ"א 38.
6. ניווד זכויות בין הקומות, ע"פ סעיף א.א.62.9.
7. שינוי וקביעת קווי בנין, ע"פ סעיף א.א.62.4 וע"פ תמ"א 38.
8. קביעת הוראות בינוי ולרבות שינוי מיקום דירת המידרון, ע"פ סעיף א.א.62.4 ו 5.
9. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר בניה.
10. התכנית הינה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

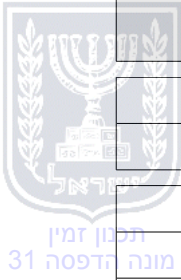
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

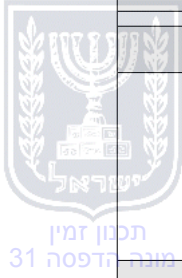
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	462.94	100
סה"כ	462.94	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	462.94	100
סה"כ	462.94	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בקומת המרתף, מתקנים טכניים, חניה ואחסנה למגורים ולמסחר.            בקומת כניסה תחתונה (קומת המידרון), מסחר עיקרי ושרות, אחסנה ומתקנים טכניים.            בקומת הכניסה הקובעת לבנין מגורים ושרות למגורים.            מעל הכניסה הקובעת לבנין מגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.            2. תותר בנית קומת מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית של עד 85%, כך שיישארו 15% לחלחול מי נגר.            3. גובה כל קומה לא יעלה על 3.2 מ', גובה קומת הכניסה התחתונה (קומת המידרון) שבה החזית המסחרית לא תעלה על 4.2 מ' (ברוטו).            4. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין בחזיתות הצידיות (ועד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזיתות הקדמיות.            5. הנסיגות בדירות הגג (לצורך בנית מרפסת גג) תהינה ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות.            6. מעל דירות הגג לא תותר כל בנייה למעט מתקנים טכניים וסולאריים.            7. שטח עיקרי ליחיד לא יפחת מ 45 מ"ר שטחים עיקריים.            8. הוראות תכנית זו יחולו על המגרש לגבי בנייה חדשה בלבד.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	29	(3) 42	(2) 20	60	2050			650	(1) 1400	463	מגורים ג'	מגורים ג'
2	3.5	3.5	(6) 2	(4) 6			85	690	520 (5)	170				463	מסחר ג'	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

### הערה ברמת הטבלה:

שטחים בגין גגות, סוכות, יותרו בהתאם לתכנית התקפה בעת הוצאת היתר בניה. תותר בליטת ממ"דים מקו בנין צידי עד 3 מטר מגבול מגרש. בחלקים שמתחת לפני הקרקע תותר בניה עד גבול מגרש ובכפוף לשמירת הוראות החלחול.

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

- (1) שטח עיקרי כולל שטחי תמ"א 38 וכולל 120 מ"ר בגין שטחי גגות.
- (2) כולל דירת מידרון.
- (3) בהתאם להוראות תכנית המתאר.
- (4) 6 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה.
- (5) כולל קומת מרתף חניה המשמשת למגורים ולמסחר.
- (6) קומת כניסה תחתונה (מידרון) ומרתף..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <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 ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רושת 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 רשאית 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בקומת מרתף אחת בלבד ועפ"י תכנית המתאר הכוללנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <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 חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. תוספת יח"ד מעבר לצפיפות הדיור המותרת</p> <p>2. תוספת קומות מעל 6 קומות + קומת דירות גג מעל הכניסה הקובעת לבנין.</p> <p>3. תוספת שטחים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש, לרבות חומרי גמר בחזיתות בחומרים קשיחים בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>2. הריסת המבנים הקיימים בתיאום עם איכ"ס,</p> <p>3. אישורי נגישות כדין.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל תירשם כדין וכפי שמסומנת בתשריט.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p><b>6.8</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31