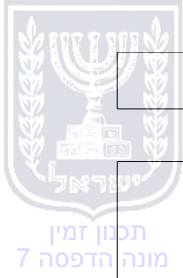


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0363879

תוספת קומה ויח"ד לבניין בבנייה ברח' רש"י 32



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 קומה, יח"ד ושטח לבניין בבנייה.



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 תוספת קומה ויח"ד לבניין בבנייה ברח' רש"י 32

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0363879

שטח התכנית 0.416 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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

184550 קואורדינאטה X

665554 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רש"י 32 בני ברק

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
	32		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		114

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
בב/ 105/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
בב/ 185	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 185 ממשיכות לחול.	2134			17/08/1975



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		15: 41 01/09/2022	מרגלית שטרן	01/09/2022	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 44 01/09/2022	מרגלית שטרן	18/03/2020	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	יצחק הלוי		מרכז חינוכי תשבר	בני ברק	רש"י	32	03-6184615	03-6184615	hr50030@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק הלוי		מרכז חינוכי תשבר	בני ברק	רש"י	32	03-6184615	03-6184615	hr50030@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק הלוי		מרכז חינוכי תשבר	בני ברק	רש"י	32	03-6184615	03-6184615	hr50030@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	41861		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858	1533-5741858	5741858@gm ail.com
	מודד	שאול חורש	260		רמת גן	לוי	1	03-6731334	03-6731334	



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 קומה, שטח ויח"ד לבניין בבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת קומה .

ב. תוספת יח"ד .

ג. ניווד שטחים .

ד. שינויים בקווי בניין .

ה. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש .

ו. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	416	100
סה"כ	416	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	416.65	100
סה"כ	416.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים מעל הקרקע: מגורים, שימושים ציבוריים בקומת הכניסה.</p> <p>ב. שימושים מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. סה"כ יותרו 17 יח"ד (כולל דירת נכה, דירות גג ויח"ד עפ"י תמ"א 38 שאושרו בהיתר)</p> <p>ב. סה"כ יותרו 6 קומות טיפוסיות (כולל קומה ו' עפ"י תכנית זו) וקומת גג, מעל קומת הכניסה.</p> <p>ג. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט:</p> <p>1. צידיים צפון דרום - 3.6 מ'.</p> <p>2. חזית 3.0 מ' בקומת הכניסה ו 1.80 מ' בקומות מעל.</p> <p>3. עורף 4.5 מ' בקומת הכניסה ו 3.5 מ' בקומות מעל.</p> <p>4. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בחזיתות צידיות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף, מעבר לקווי הבניין הנ"ל.</p> <p>5. יותרו מרפסות שמש הקיימות בהיתר בלבד.</p> <p>ה. יח"ד בקומה ו' לא ייכללו שטחים עפ"י תמ"א 38.</p> <p>ו. השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	4.5	3.6	3.6	1	6 (1)	40.8	17	65	2269	354		760	1155	416	1	מגורים ג'
												10	60		1	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור

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) 6 קומות וקומת גג, מעל קומת קניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מספר הקומות ויח"ד ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

6.3

ניקוז

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 1:
ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

6.4

סטיה ניכרת

א. תוספת קומות

ב. תוספת יח"ד

ג. תוספת שטח

ד. בליטות מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו, למעט סוכות ומ. שמש (המותרות בהיתר בלבד) כמפורט בתכנית זו.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק כדין.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות.

ב. אישורי נגישות כדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

7.2 **מימוש התכנית**