

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1076892

תוספת יח"ד ברח' השניים 18

תל-אביב

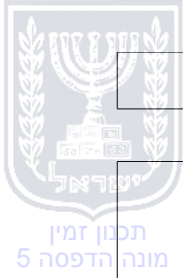
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית בסמכות הועדה המקומית לתוספת 1 יח"ד לבנין בבניה (במחצית המגרש המערבית), ע"י השלמת קומה חלקית (דירת פנטהאוז) לקומה מלאה, ותוספת 1 יח"ד.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד ברח' השניים 18

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-1076892

0.494 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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

קואורדינאטה X

184760

666775

קואורדינאטה Y

גבולות התכנית:

צפון - רח' השניים,

דרום - חלקה 174

מזרח - חלקה 365

מערב - חלקה 166.

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	השניים	18	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	172	

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
04/08/2020		7789	9022	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/ 3054 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	501-0679803
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 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			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 07 25/05/2022	פרל קרייזמן	25/05/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 01 26/05/2022	פרל קרייזמן	25/05/2022	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	ישראל שינפלד		שינפלד נכסים והשקעות בע"מ	בני ברק	שלוש השעות	18	053-3961414		meached@netvision.net.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		ישראל שינפלד		שינפלד נכסים והשקעות בע"מ	בני ברק	שלוש השעות	18	053-3961414		meached@netvision.net.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			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

תוספת יח"ד לבנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.

2. ניווד שטחים.

3. שינוי בינוי.

4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

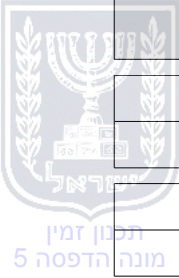
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים	100

#### 3.2 טבלת שטחים

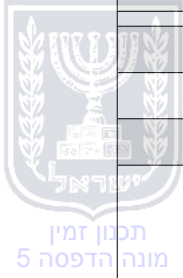
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג (לא מבא"ת)	494	100
סה"כ	494	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	527.8	100
סה"כ	527.8	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע: מגורים, מתחת לקרקע: אחסנה וחניה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות תכנית זו מתייחסות לאגף המערבי בלבד.</p> <p>2. הפיכת קומה ה' לקומה מלאה וחלוקת הדירה המאושרת ל 2 דירות.</p> <p>3. לא תותר חלוקת יח"ד זו.</p> <p>4. יותר ניווד שטחים בין הקומות.</p> <p>5. תותר תוספת חדרי גג לדירות בקומה ה', לרבות ליח"ד המוצעת בתכנית זו.</p> <p>6. לכל יח"ד, לרבות יח"ד המוצעת בתכנית זו, תותר מרפסת סוכה בשטח עד 8 מ"ר, מעבר לקווי הבנין הצידיים עד רוחב 1.50 מ' (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות.</p> <p>7. מרפסות שמש קיימות עפ"י היתר מותרות, וכמסומן בבינוי.</p> <p>8. בקומת חדרי יציאה לגג תהיה נסיגה של 2.5 מ' בחזית.</p> <p>9. לא תותר כל בנייה מעל חדרי היציאה לגג, למעט מתקנים טכניים.</p>



## 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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט
(5) 4	(4) 5	2.7	2.7	1	(3) 5	38	(2) 19	65	(1) 1373	420	612	761	494	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) מעל הקרקע בלבד.
- (2) 9 יח"ד באגף המזרחי ו : 10 יח"ד באגף המערבי.
- (3) 5 + חדרי גג ממפלס הכניסה, באגף המזרחי : 4 קומות וגג מעל קומת הכניסה..
- (4) ק.ב. עילי 3.50.
- (5) ק.ב. עילי 2.50.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.

**6.2 סטיה ניכרת**

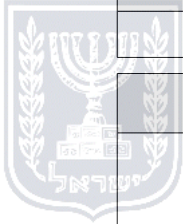
1. חלוקה או תוספת יח"ד.
2. תוספת קומות.

**6.3 תנאים בהליך הרישוי**

- א. הבטחת גישה לטיפול במערכות הסולאריות שעל גג חדרי היציאה לגג.
- ב. אישור פיקוד העורף.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע: 3 שנים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5