

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-1078187**

**תוספת יח"ד ברח' שח"ל 34**

**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 יח"ד לבנין קיים, ע"י חלוקת יח"ד גדולה בקומה ג' ל-2 יח"ד, והשוואת קומה ג' ליתר קומות הבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

תוספת יח"ד ברח' שח"ל 34

שם התכנית

1.1

501-1078187

מספר התכנית

0.678 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) (א) (1), 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 185355

קואורדינאטה Y 666490

**1.5.2 תיאור מקום**

גבולות התכנית:

בצפון - רח' שח"ל

בדרום - שביל הולכי רגל

במזרח - חלקה 767 (מגורים)

במערב - שביל הולכי רגל

**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	שח"ל	34	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		625

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
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0462721
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 501-0308296. הוראות 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		15: 24 26/05/2022	פרל קרייזמן	26/05/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 49 09/03/2022	פרל קרייזמן	09/03/2022	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	שמואל מוסאיוף		שחל שלם בע"מ	בני ברק	גולומב	21	054-4842064		842064@gmail.com

**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		שמואל מוסאיוף		שחל שלם בע"מ	בני ברק	גולומב	21	054-4842064		842064@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	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 לבניין בבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת שטח עיקרי.
3. ניווד שטחים.
4. שינוי בינוי.
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
6. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



**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 ב 1 (לא מבא"ת)	678	100
סה"כ	678	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	665.51	100
סה"כ	665.51	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל הקרקע: מגורים, שטח ציבורי. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. תותר תוספת יח"ד אחת בקומה ג, ע"י חלוקת דירה אחת ל-2 יח"ד, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. לא תותר חלוקת יח"ד זו.</p> <p>3. תותר תוספת 4% משטח המגרש (כהשלמה ל 20% מעבר ל 16% שטחים מאושרים).</p> <p>4. יותר ניווד שטחים בין הקומות.</p> <p>5. תותר דירת נכה בקומת הקרקע עד קו הבליטה וללא מגבלת תכסית 50% (שעפ"י תכנית בב/105/ב).</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. להוסיף סעיף: השטח הציבורי שבקומת הכניסה ייבנה עפ"י הוראות התכנית התקפה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**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
															מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(6) 4	(5) 3.5	(4) 3.5	(3) 3.5	1	(2) 4	29.5	20	65	2246	628	720	(1) 1170	678	100	מגורים	מגורים	
									74.2		10	64.2		100	שטחי ציבור	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) 4 + דירות גג, מעל קומת קרקע.
- (3) מזרח.
- (4) מערב, חזית לשביל הולכי רגל, ק"ב עילי 2.1 מ'.
- (5) דרום, חזית לשביל הולכי רגל, ק"ב עילי 2.1 מ'.
- (6) צפון, חזית לרח' שח"ל, ק"ב עילי 2.50 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

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

### 6.2 ניהול מי נגר

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

### 6.3 סטיה ניכרת

1. חלוקה או תוספת יח"ד.
2. תוספת שטחים עיקריים.
3. שימוש שאינו ציבורי בשטח הציבורי.

### 6.4 רישום שטחים ציבוריים

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

### 6.5 תנאים בהליך הרישוי

אישור פיקוד העורף.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים

