

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1075845

שינויים ותוספת יח"ד ברחוב שח"ל 2

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

תב"ע בסמכות מקומית לשינויים ותוספות לבניין חדש בהיתר (הכולל תוספות עפ"י תמ"א 38) על חלק מחלקה.



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 ומספר התכנית שם התכנית

שינויים ותוספת יח"ד ברחוב שח"ל 2

501-1075845

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.370 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 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	185186
	קואורדינאטה Y	666381

1.5.2 תיאור מקום	מצפון: חלקה 617
	ממזרח: חלקה 636
	מדרום: רחוב ברויאר
	ממערב: רחוב שח"ל

**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
	7	ברויאר	בני ברק
	2	שח"ל	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		617

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

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
501-0462721	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	10105	2564		02/01/2022
501-0873794	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707			11/03/1971
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
בב/ 255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 255 ממשיכות לחול.	1939			19/08/1973
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 14 22/02/2023	לאון אושקי	22/02/2023		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 53 24/07/2022	לאון אושקי	24/07/2022		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	שמעון גרסטנזנג			בני ברק	שח"ל	2	03-6160265		ideal98765@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון גרסטנזנג			בני ברק	שח"ל	2	03-6160265		ideal98765@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	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	משה יוסקוביץ	1508		בני ברק	סוקולוב	36			office.myos@gmail.com

## 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

שינויים ותוספות לבניין חדש בהיתר (הכולל תוספות עפ"י תמ"א 38) על חלק מהחלקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין

2. שינויי בינוי

3. ניווד שטחים

4. תוספת יח"ד

5. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה

6. 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 ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	42	10.21
מגורים ב' 1	369.3	89.79
סה"כ	411.3	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40.51	9.77
מגורים ב'	374.25	90.23
סה"כ	414.75	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים מעל הקרקע: מגורים</p> <p>2. שימושים בקומת הקרע: דירת נכה ושטח ציבורי.</p> <p>3. שימושים מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. הוראות תכנית זו חלות על חלק מהחלקה לגבי הבניין החדש בלבד.</p> <p>ב. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית שלא יעלה על 85%, והשאר 15% לחלחול ללא בנייה מעל.</p> <p>ג. מרפסות הסוכה יהיו ברחוב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.7 מ' מגבול החלקה) ועד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזית הבניין ובעורף.</p> <p>ד. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p> <p>ה. השטח ציבורי ייבנה עפ"י הוראות התכנית התקפה.</p> <p>ו. לא יותרו שטחי תמ"א 38 לדירות הנוספות שעפ"י תכנית זו.</p> <p>ז. מרפסות שמש שהותרו בהיתר- מותרות.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים עפ"י תכניות הקפות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	עפ"י תכניות תקפות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה 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 מוחלט		
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	22.55	28	10 (1)	65	1533	314		360	859	369.3	מגורים	ב' מגורים
0 (3)	3.5	3.15	1	4 (2)					79			12	67		מוסדות ציבור כלל עירוניים	ב' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי 2.5		מגורים ב'
	מגורים	מגורים ב'
	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים ב'

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

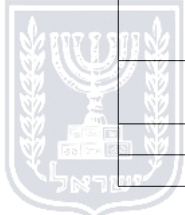
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל דירת נכה ודירת גג.

(2) 4 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע חלקית.

(3) קיר משותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

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

**6.2****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

**6.3****חניה**

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

**6.4****ביוב וניקוז**

ניהול הנגר העילי בהתאם לתמ"א 1

**6.5****סטיה ניכרת**

- א. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.  
 ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.  
 ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.

**6.6****רישום שטחים ציבוריים**

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בי"ב כדין.

**6.7****תנאים בהליך הרישוי**

א. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

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