

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1129386

שינויים ותוספות בבנין חדש בהיתר ברח' הושע 18

תל-אביב

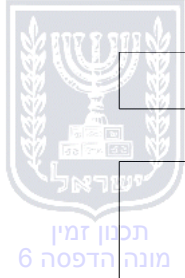
מחוז

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

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לתוספות למבנה מגורים חדש בהיתר, ההיתר כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות בבנין חדש בהיתר ברח' הושע 18	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-1129386	מספר התכנית	
0.476 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
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	184786
	קואורדינאטה Y	666168
1.5.2 תיאור מקום	מצפון רחוב הושע	
	ממזרח רחוב חגי	
	מדרום חלקה 979	
	ממערב חלקה 418	

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
	18	הושע	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

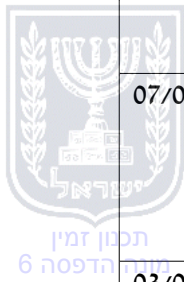
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	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/ 63 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 63 / א ממשיכות לחול.	1595			22/01/1970



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק יוסף זילברברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 20 07/02/2023	יצחק יוסף זילברברג	22/08/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		01: 22 22/08/2022	יצחק יוסף זילברברג	22/08/2022		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	אריה לב		פנינת לוי יצחק בע"מ	בני ברק	הושע	18	03-9255211		LEV100@e nativ.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה לב		פנינת לוי יצחק בע"מ	בני ברק	הושע	18	03-9255211		LEV100@enativ.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק יוסף זילברברג		IZ אדריכלות	בני ברק	הרב מימון	25	03-6180587		sarag8553@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בבנין חדש בהיתר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד

2. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

3. ניווד שטחים בין הקומות .

4. קביעת שטח ציבורי ע"פ התוכנית התקפה.

5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	25	4.99
מגורים ג'	476	95.01
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26.16	5.23
מגורים	474.42	94.77
סה"כ	500.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, שטח ציבורי. בקומת הקרקע: מגורים, מעל לקרקע: מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד.	
5 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשאר 15% לחלחול, ושתילת עצים.	
6 מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 1.70 מ' מגבול החלקה, וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לק.ב. בחזית.	
4 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.	
5 השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה.	
6 תותר בניית דירת שפוע בקומת קרקע	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
על פי תוכניות תקפות	
הוראות	4.2.2

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3.5	1.8	3.5	1	6	29.45	42	20	65	2478.73	296.43	137.3	640	1405	18	הושע 18	1	מגורים	מגורים
									101	10	91			18	הושע 18	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 2	הושע 18	1	מגורים	מגורים
	הושע 18	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 180 מ"ר שטח חדרי גג, שטח דירת נכה, ושטחי תמ"א מאושרים בהיתר ו 16% מותרים עפ"י 501-0462721.
- (2) בנוסף תותר דירת שפוע..
- (3) 6 קומות ודירת גג מעל קומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין, מספי' הקומות, מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

6.4 ניהול מי נגר

ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

6.5 סטיה ניכרת

- a. תוספת יח"ד.
- b. תוספת קומות
- c. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.
- d. תוספת שטח עיקרי

6.6 רישום שטחים ציבוריים

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

6.7 תנאים בהליך הרישוי

- a. אישורי נגישות כדן.
- b. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כדן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.