

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1247410

תוספת לבנין חדש בהיתר ברח' בורוכוב 22

תל-אביב

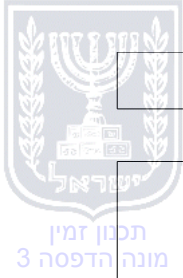
מחוז

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 מקומית לתוספות לבניין חדש בהיתר, כולל: תוספת יח"ד, קומה ושטחים עפ"י "חוק ההסדרים".



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת לבנין חדש בהיתר ברח' בורוכוב 22

מספר התכנית 501-1247410

1.2 שטח התכנית 0.502 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13)ב

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 184275  
 קואורדינאטה Y 666850

### 1.5.2 תיאור מקום

בורוכוב 22 בני ברק  
 גובל:  
 מצפון, חלקה מס' 218, רח' בורוכוב 24  
 מדרום, חלקה מס' 222, רח' בורוכוב 20  
 ממזרח, חלקה מס' 221, רח' אוסישקין 19  
 ממערב, רח' בורוכוב 22

### 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	בורוכוב	22	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	220	

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

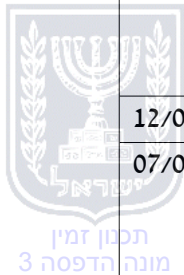
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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		8688	3740	מים	12/02/2020
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ב. הוראות תכנית בב/ 105 / ב תחולנה על תכנית זו.	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/ 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 28 ממשיכות לחול.	1488			28/11/1968



## 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		14: 08 26/11/2023	מרגלית שטרן	26/11/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		13: 25 02/08/2023	מרגלית שטרן	02/08/2023	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			בני ברק	משפחת מקובר	3	054-4842064		842064@gm ail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל מוסאיוף			בני ברק	משפחת מקובר	3	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	מרגלית שטרן			בני ברק	הר סיני	10	03-5741858	1533-5741858	5741858@gm ail.com



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

תוספות ושינויים בבנין חדש בהיתר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.

2. תוספת קומה.

3. תוספת שטח עיקרי.

4. קביעת שטח ציבורי.

5. קביעת זיקת הנאה.



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	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	502	100
סה"כ	502	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	497.15	100
סה"כ	497.15	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע: מגורים, ציבורי (בקומת הקרקע), מתחת לקרקע: חניה, אחסנה. השימושים הציבוריים: גני ילדים, מעונות, משרדים עירוניים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. הוראות תכנית זו יחולו על המגרש במקרה של בנייה חדשה בלבד.</p> <p>2. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית של עד 85% והשאר 15% לחלחול מים ונטיעת עצים.</p> <p>3. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>4. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מעבר לקוי הבניין הצידיים.</p> <p>5. שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ-45 מ"ר.</p> <p>6. הכניסות למגורים ושטח הציבורי תהיינה נפרדות זו מזו.</p> <p>7. מפלס הכניסה לבניין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>8. תיקבע זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' לפחות, בחזית המגרש.</p> <p>9. מרפסות שמש שהותרו בהיתר, יהיו מותרות.</p> <p>10. לא תותר תוספת קומות, יח"ד ושטחים מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

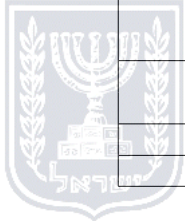


תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
4 (7)	1	מגורים	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 דירות גג ודירת נכה..

(2) 6 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע, קומת שיפוע ומרתף חניה..

(3) מרתף חניה.

(4) דרום.

(5) צפון.

(6) מזרח. קו בנין עילי 4 מ'..

(7) מערב. קו בנין עילי 2.5 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי קובע לגבי קווי הבניין, מספר הקומות ויח"ד.

### 6.2 רישום שטחים ציבוריים

שטחי הציבור יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק כדין.

### 6.3 זיקת הנאה

תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בחזית ברוחב 1.5 מ' לפחות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה.

