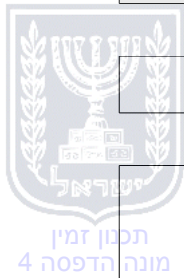


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1277185

תוספת 2 יח"ד בבנין קיים ברח' ריינס 16



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005342920/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוספת 2 יח"ד בבנין קיים ע"י פיצול דירות ללא תוספת שטח ברחוב ריינס 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תוספת 2 יח"ד בבנין קיים ברח' ריינס 16

501-1277185

מספר התכנית

0.464 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

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 185129

קואורדינאטה Y 666097

**1.5.2 תיאור מקום** מצפון- רחוב ריינס

ממזרח- רחוב בן עזאי

מדרום - חלקה 190

ממערב - חלקה 464

**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
	16		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	191	

**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

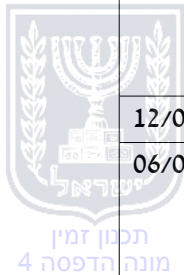
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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		כפיפות	<u>תמא/1</u>
06/04/2006		2482	5516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105 /אגפים ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בב/מק/105</u> <u>אגפים</u>
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0873794</u>
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0308296</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אידי פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אידי פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 44 07/03/2024	אידי פולק	29/11/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 43 07/03/2024	אידי פולק	02/11/2023		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	משה קלוגר			בני ברק	ריינס	16			oshe059@014.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אידי פולק		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		a05271186@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יח"ד בבנין קיים ע"י פיצול יח"ד קיימות, ללא תוספת שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

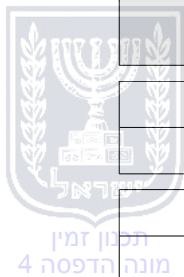
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	2
קו בנין עילי	מגורים ב'	2, 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	464.56	100
סה"כ	464.56	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	464.56	100
סה"כ	464.56	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי</b>
	<p>1. תותר תוספת 2 יח"ד, אחת בקומה א' ואחת בקומה ג'. ע"י פיצול יח"ד קיימות, באגף המערבי תכנון זמין מונה הדפסה 4</p> <p>של הבניין.</p> <p>2. ללא תוספת שטח עיקרי.</p> <p>3. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד.</p> <p>4. חלקי בנין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6) 4	(5) 3.5	(4) 4	(3) 3.5	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.74	5	65	321	38.55		48	(1) 235	232	ריינס 16	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(6) 4	(5) 3.5	(8) 4	(3) 3.5	1	(7) 4	23.85	8	65	819	152.63		315.48	350.96	232	ריינס 18	2	מגורים ב'	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) קיים עפ"י היתר, לא כולל חדרי יציאה לגג.
- (2) 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף.
- (3) מערב.
- (4) מזרח ק.ב. עילי 2.5 מ'.
- (5) דרום.
- (6) צפון ק.ב. עילי 2.5 מ'.
- (7) 4 קומות וגג על ק"ק ומרתף..
- (8) מזרח ק.ב. עילי 2.5 מ'.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי**

הבינוי קובע לגבי מס' דירות באגף המערבי בלבד.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4