

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0459941

הרחבת יח"ד קיימות ברח' בלוי 10,12



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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

הרחבת יח"ד קיימות ברח' בלוי 10,12 עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12).



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

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימות ברח' בלוי 10,12

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0459941

שטח התכנית 0.988 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 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 184375

קואורדינאטה Y 666045

1.5.2 תיאור מקום

גוש 6122 חלקות 559-560 רח' הרב בלוי 10-12

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הרב בלוי	12	
בני ברק	הרב בלוי	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		559-560, 778

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1973		1962	כל ההוראות של התוכנית התקפה יחולו למעט השינויים שעפ"י תוכנית זו	שינוי	בב/ 180

הערה לטבלה:

כל ההוראות של התכנית התקפה יחולו למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.



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		19/06/2018	יצחק יוסף זילברברג	19/06/2018		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		19/06/2018	יצחק יוסף זילברברג	19/06/2018		1: 250	מנחה	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	דוד וולס			בני ברק	הרב בלוי	10			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד וולס			בני ברק	הרב בלוי	10	03-5094879		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		דוד וולס			בני ברק	הרב בלוי	10			

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		IZ3113003@ GMAIL.CO M



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12) בניה בקיר משותף עפ"י סעיף 62א(א)(9)

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תותר הרחבת יח"ד קיימות במסגרת קווי הבניין המותרים עד ל - 140 מ"ר (שטח כולל) לכל יח"ד.
2. חדרי גג וסוכות יותרו עפ"י התכניות התקפות.
3. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים
4. סוכות יותרו עפ"י תכנית בב/105/ס/2, אך שטחן יכלל בתוך ה-140 מ"ר המותרים לבניה.
5. חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.
6. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר בניה, לרבות לעניין: עיצוב הבניין, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות, שיפוץ הבניין וכדו'.
7. כל שינוי או פגיעה שתיגרם לרכוש המשותף כתוצאה מבניית ההרחבה, תתוקן ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם.
8. העמודים יוצמדו ככל שניתן לבניין הקיים וימוקמו כך שלא יגרמו פגיעה לרכוש המשותף בקומת הקרקע ולחניות.
9. בנייה שמעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו הקיימת טרם הפקדת התכנית מותרת עפ"י תכנית זו כל עוד הבניין קיים.
10. ההרחבות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
11. תותר הבלטת מ. שמש כמסומן בנספח הבינוי עד 1 מ' מגבול המגרש לכיוון רח' שטרסר ועד בין 1 מ' ל 1.5 מ' לכיוון רח' בלוי
12. סגירת מרפסת שמש תהיה סטייה ניכרת



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1

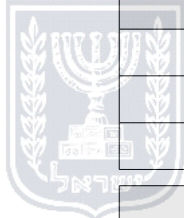
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	988	מגורים ג'
100	988	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,029.72	מגורים ג'
100	1,029.72	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
								קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	
				(2)	3	18					(1) 2520	%	988	רח' בלוי 10-12	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

(מ"ר)
מקסימום

יעוד	שימוש	בניין / מקום
מגורים ג'	מגורים	רח' בלוי 10-12

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בניין כמסומן בתשריט
שטח יחיד עד 140 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 140 מ"ר ליחיד קיימת שטח כולל בנוסף יותרו שטחים משותפים לבנין, מדרגות וחדרי גג.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידיד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	ביוב וניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34</p> <p>לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד שהורחבה עפ"י תוכנית זו.</p> <p>2. סגירת מ. שמש.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי לרבות לעניין ציפוי אבן בחזיתות שתואם עם מה"ע.</p> <p>2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>3. ההרחבות לחזית באגפים שלמים</p> <p>4. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין קרבה לעמוד החשמל בפינת המגרש</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6