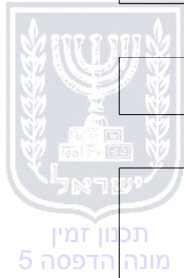


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0662734

הרחבת יח"ד קיימות ברח' העליה השניה 8



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

תב"ע בסמכות מקומית להרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין, בבניין הבנוי עפ"י היתר משנת 1991 בן 3 קומות ע"ע ובו 6 יח"ד.



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 שם התכנית

ומספר התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ברח' העליה השניה 8

שם התכנית

501-0662734

מספר התכנית

0.413 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) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

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	184600
	קואורדינאטה Y	666375

1.5.2 תיאור מקום**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	העליה השניה	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		611

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

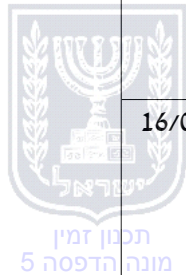
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / ב
05/06/1980		2632	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 274. הוראות תכנית בב/ 274 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 274
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22/10/2018	פרל קרייזמן	22/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16/10/2018	פרל קרייזמן	16/10/2018	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	דיירי הבנין ע"י קוסטליץ אברהם			בני ברק	העליה השניה	8	052-7695566		ak7695566@ gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דיירי הבנין ע"י קוסטליץ אברהם			בני ברק	העליה השניה	8	052-7695566		ak7695566@gmail.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



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

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12)
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4)
3. קביעת תנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג (לא מבא"ת)	413	100
סה"כ	413	100



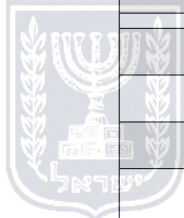
תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	407.57	מגורים ג'
100	407.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 2. תותר בניית עמודים בקומת הקרקע עד לקו הבליטה (המותרת עפ"י תכנית בב/105/ב וכמפורט בבינוי) 3. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים ובציפוי חומרים קשיחים. 4. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לקיימים. 5. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם. 6. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. 7. הסוכות יבנו עפ"י התכניות התקפות, אך שטחן ייכלל בשטח המותר עפ"י תכנית זו (דהיינו עד 140 מ"ר ליח"ד). 8. לא תותר העברת שטח שלא נוצל לדירה או קומה אחרת בבניין. 9. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים. 10. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט סוכות, מ. שמש ובליטה מותרת לחזית עפ"י תכנית בב/105/ב. 11. בחזית המערבית יותרו מרפסות שמש מעבר לקו הבליטה ברוחב עד 1.20 מ' וכמסומן בבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
				שרות	עיקרי							
(5)	(6)	(5)	(4)	3 (3)	7	(2)	1120 (1)		413	100	מגורים	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל הרחבות עפ"י תכנית זו (כ 20 מ"ר שטח הרחבה לכל יח"ד), כולל שטחי סוכות, לא כולל שטחי מ. שמש, מדרגות, חדרי גג ושטחים משותפים לבניין..
 - (2) עפ"י תכנית מאושרות.
 - (3) מעל ק. קרקע, לא כולל קומת גג.
 - (4) כמסומן בתשריט.
 - קו הבנין הצידי דרומי יהיה 2.70 מ' במקום 3 מ' (דהיינו שינוי בשיעור 10%)..
 - (5) כמסומן בתשריט.
 - (6) כמסומן בתשריט.
- לכיוון מזרח מותר קיר משותף עפ"י תכנית מאושרת בב/274..

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

ניהול מי נגר

הוראות לנקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.
2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום.

6.4

סטיה ניכרת

1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
2. בליטות מעבר לקווי בניין למעט סוכות, מ. שמש ובליטות מותרות לחזית עפ"י תכנית בב/105.ב.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות.
- ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', עפ"י ההנחיות המרחביות.
- ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קרבה לקו החשמל הקיים.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5