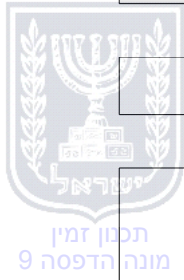


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0647016

הרחבת יח"ד קיימות ברח' פרל 27



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

תכנית בסמכות הו. המקומית לשינויים בקווי בניין והרחבת יח"ד קיימות בבניין קיים ובו 8 יח"ד בבניין בן 2 קומות על קומת קרקע חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימות ברח' פרל 27

ומספר התכנית

501-0647016

מספר התכנית

0.502 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

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

184010 קואורדינאטה X

666440 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון - רח' הראשונים

מדרום - רח' פרל

ממזרח - חלקה 215

ממערב - חלקה 213

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
	27	פרל חיים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1708		חלק	מוסדר	6122

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

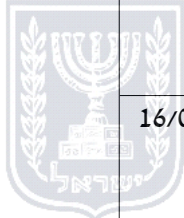
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	כל ההוראות של התמא/ 34 / ב / 4 יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	תמא / 34 / ב / 4
11/03/1971		1707	כל ההוראות של התוכנית בב/105/א יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב / 105 / א
07/08/1980		2649	כל ההוראות של התוכנית בב/105/ב על שינוייה יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב / 105 / ב
03/07/2018	9458	7864	כל ההוראות של תוכנית 501-0308296 על שינוייה [תוכנית בב/2035 - תוכנית מתאר כוללנית] יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	501-0308296



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל בראונשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל בראונשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16/09/2018	גיל בראונשטיין	16/09/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		27/12/2018	גיל בראונשטיין	16/09/2018	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	אילנה אברהמי			בני ברק	פרל חיים	27	03-6198546		m052712161 9@gmail.co m
	פרטי	ברוך יונדף			בני ברק	פרל חיים	27	03-5794486		
	פרטי	יונה רחל יונדף			בני ברק	פרל חיים	27	03-5794486		
	פרטי	יעל ניימן			בני ברק	פרל חיים	27	03-5707722		

1.8.2 יזם

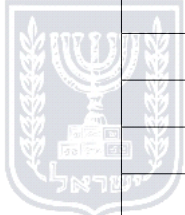
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		rochele gluck			בני ברק	פרל חיים	27	03-6184542		
בעלים		אילנה אברהמי			בני ברק	פרל חיים	27	03-6198546		
בעלים		אלימלך אברמציק			בני ברק	פרל חיים	27	03-6193208		
בעלים		רות מלכה אברמציק			בני ברק	פרל חיים	27	03-6193208		
בעלים		חסידה גורפינקל			בני ברק	פרל חיים	27	03-6190261		
בעלים		ברוך יונדף			בני ברק	פרל חיים	27	03-5794486		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יונה רחל יונדף			בני ברק	פרל חיים	27	03-5794486		
בעלים		אורה יפת			בני ברק	פרל חיים	27	03-6160787		
בעלים		יורם יפת			בני ברק	פרל חיים	27	03-6160787		
בעלים		יעל נימן			בני ברק	פרל חיים	27	03-5707722		
בעלים		אליהו רון			בני ברק	פרל חיים	27	03-6181524		
בעלים		תמר רון			בני ברק	פרל חיים	27	03-6181524		
בעלים		שרה רפאלי			בני ברק	פרל חיים	27	03-6190261		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל בראונשטיין	37653	בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	9	072-2507767		gilbr111@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ושינויים בקווי הבניין בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

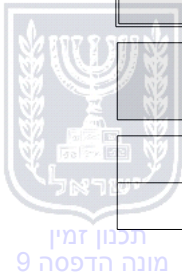
- a. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12) עד לשטח כולל של 140 מ"ר.
- b. שינויים בקווי הבניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- c. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.
- d. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
- e. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
- f. חלקי הבניין הקיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.
- g. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	502.22	100

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	502.22	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	502.22	מגורים ב'
100	502.22	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה. 2. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים. 3. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים. 4. הוראות התכנית יחולו על בניין קיים בלבד. 5. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם. 6. חלקי הבניין הקיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים. 7. ההרחבות יהיו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה. 8. לא ניתן לנייד שטחים לא מנוצלים לדירות או קומות אחרות בבניין. 9. כל שינוי או פגיעה שתיגרם לרכוש המשותף עקב הבנייה, תתוקן ע"י מגיש ההיתר ועל חשבונו.



6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראות את התוכניות 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>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בליטה מעבר לקוי בנין, מלבד מי שמש וסוכות.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	הגשת התוכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין והתוספות, לרבות בנושא ציפוי חזיתות וכדו', עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9