

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0196444

הרחבות דיור ברחוב רבי מאיר 3

תל-אביב

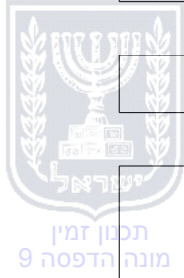
מחוז

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 לצורך שינויים בקווי בנין על מנת להרחיב יח"ד קיימות בבניין קיים בן 4 קומות ע"ע וחדרי גג, ובו סה"כ 16 יח"ד.



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 הרחבות דיור ברחוב רבי מאיר 3

ומספר התכנית

501-0196444

מספר התכנית

0.840 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

185038 קואורדינאטה X

666035 קואורדינאטה Y

גבולות התכנית :

צפון : רחוב רבי מאיר

דרום : חלקה 854

מזרח : חלקה 460

מערב : חלקה 457

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	רבי מאיר	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	1205	

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
18/12/2006	926	5606	כל ההוראות של תמא/ 34/ב/4 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ב/3
11/03/1971		1707	כל ההוראות של תכנית בב/ 105/א על שינוייה יחולו על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב/ 105/א
07/08/1980		2649	כל ההוראות של תכנית בב/ 105/ב על שינוייה ממשיכות לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	שינוי	בב/ 105/ב
10/06/1993	3203	4119	כל ההוראות של תכנית בב/ 105/ג על שינוייה יחולו על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105/ג
06/04/2006	2482	5516	כל ההוראות של תכנית בב/ 105/ג על שינוייה יחולו על תכנית זו.	כפיפות	בב/ מק/ 105/אגפים
03/07/2018	9458	7864	כל ההוראות של תכנית 501-0308296 על שינוייה (תכנית בב/ 2035 - תכנית מתאר כוללנית) יחולו על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיים גליק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיים גליק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	11/02/2019	חיים גליק	10: 43 11/02/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	20/09/2018	חיים גליק	10: 32 06/11/2018		לא

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	רינה הדאיה			בני ברק	רבי מאיר	3	03-5703496	09-7738520	w100500100@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רינה הדאיה			בני ברק	רבי מאיר	3	03-5703496	09-7738520	w100500100@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רינה הדאיה			בני ברק	רבי מאיר	3	03-5703496	09-7738520	w100500100@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	עורך ראשי	חיים גליק	5088		בני ברק	רבי מאיר	5	03-5703983	03-6183017	gluckchaim@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950		natalillmoded@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי בקווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט לצורך הרחבת יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. הרחבת יח"ד קיימות במסגרת קווי הבנין שעפ"י תכנית זו עפ"י סעיף 62א(א)(12).
3. לא תותר חלוקה או תוספת של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
4. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1205
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
1205	1205

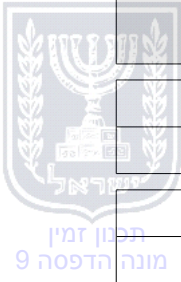
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'1	882	100
סה"כ	882	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	839.81	100
סה"כ	839.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו בליטות, לרבות סוכות ומ. שמש ואדניות מעבר לקו הבנין הצפוני. 2. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, ממ"דים, ומ. שמש מעבר לשאר קווי הבנין. 3. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרביות המאושרות בזמן היתר הבניה. 4. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו. 5. ההרחבות לחזית (צפון) יהיו באגפים שלמים. 6. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים. 7. הוראות התכנית יחולו על הבנין הקיים בלבד. 8. אם הבנין הקיים ייהרס, קווי הבנין יחזרו לקדמותם. 9. חלקי הבנין הקיימים מחוץ לקווי בנין יותרו כל עוד הבנין קיים. 10. ההרחבות יהיו עפ"י ת"י 413 לרעידות אדמה. 11. כל שינוי או פגיעה שתיגרם לרכוש המשותף עקב הבניה, תתוקן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד						
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות					
קדמי (7)	אחורי (6)	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	18	16	(2)	1762 (1)	סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	840	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

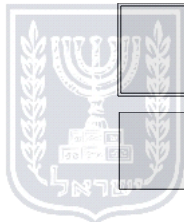
- (1) כולל שטח מאושר (105% עפ"י איזור מגורים ב'), ותוספת כ-55 מ"ר לכל יח"ד, כולל ממ"דים וסוכות, לא כולל מ. שמש, שטח חדרי גג, חדרי מדרגות ושטחים משותפים לבנין..
- (2) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) 4 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים (מצב קיים)..
- (4) כמסומן בתשריט, 3.15 במקום 3.50 מ'.
- (5) כמסומן בתשריט, 3.15 מ' במקום 3.50 מ'.
- (6) כמסומן בתשריט, 3.0 מ' במקום 6.0 מ', לרבות ממ"דים.
- (7) כמסומן בתשריט, 1.85 מ' במקום 4.0 מ'.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד וקווי הבנין והקומות, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. 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>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמא 4/ב/34.</p> <p>1.1 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>1.2 ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>1. בליטות לרבות סוכות, מ. שמש ואדניות מעבר מעבר לקו הבנין הצפוני.</p> <p>2. בליטות למעט סוכות ומ. שמש מעבר לשאר קווי הבנין.</p> <p>3. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות חומרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. הבטחת מניעת היזק ראייה ומטרדי חסימת אויר לדירות בבניין.</p> <p>4. הבטחת העתקת תשתיות עפ"י הצורך.</p> <p>5. תיאום עם היחידה לאיכ"ס בכל הנוגע למניעת מטרדי אבק, רעש וכדו'.</p> <p>6. הבטחת גישה למערכות הסולאריות לכל דיירי הבניין.</p>	<p>6.5</p>

היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9