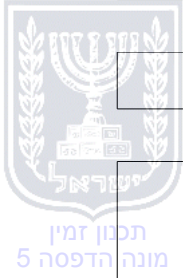


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0757880

הרחבת יח"ד קיימות ברח' דנגור 7,9



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 הועדה המקומית להרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר ושינויים בקווי בנין.



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' דנגור 7,9

501-0757880

מספר התכנית

1.532 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (12), 62א (א) (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	184357
קואורדינאטה Y	666953

1.5.2 תיאור מקום

בצפון- רחוב אבוחצירא, במזרח חלקה מספר 18, במערב עם חלקה 16, בדרום עם חלקות 19+20

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
	7	דנגור	בני ברק
	9	דנגור	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7361	מוסדר	חלק	17	

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
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
07/11/1991	607	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/534 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/534
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			יצחק יוסף זילברברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 14 20/11/2019	יצחק יוסף זילברברג	02/06/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 14 20/11/2019	יצחק יוסף זילברברג	02/06/2019		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	ישראל אליאס			בני ברק	דנגור	7			iz3113003@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל אליאס			בני ברק	דנגור	7			iz3113003@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		ישראל אליאס ואחרים			בני ברק	דנגור	7			iz3113003@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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.COM

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).
- שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1

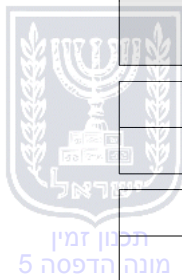
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שקום למגורים	1,532	100
סה"כ	1,532	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,529.11	100
סה"כ	1,529.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	a. שימושים מעל הקרקע: מגורים b. שימושים מתחת לקרקע: מקלט (קיים), חניה, אחסנה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>a. הוראות תכנית זו יחולו על בניין קיים בלבד. b. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. c. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים. d. הבקשה להיתר תכלול תכנית כוללת המראה את כל ההרחבות האפשריות בבניין. e. הבקשה להיתר תכלול לא פחות ממחצית הדירות בכל אגף, למעט דירות בקומות הקרקע ובקומת הגג. f. לא תותר יותר מקומה אחד ללא בניית הרחבות בין 2 קומות (מעליה ומתחתיה) שבהם מבוצעת הרחבה. g. בקומות שלא מבוצעת הרחבה תיבנה מעטפת ע"מ ליצור חזית אחידה לבניין, למעט בקומה העליונה שבה ייבנה מעקה. h. בניית הרחבה מעל דירה שבה לא מבוצעת הרחבה תדרוש הסכמת בעל הנכס של אותה דירה או שליחת הודעות. i. העמודים ימוקמו ככל הניתן בסמכות לעמודים קיימים. j. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם. k. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בניין שלא מסומנים להריסה יותרו כל עוד הבניין קיים. l. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. m. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין. n. קווי הבניין יהיה כדלהלן: i. לרח' דנגור: 3 מ' קומת הכניסה ו 1.80 מ' בקומות. ii. צפון: 3 מ'. iii. דרום מזרח: 4 מ'. iv. דרום מערב (לשב"צ) 3.5 מ' בקומת הכניסה ו 2.5 מ' בקומות. v. למרות האמור לעיל, ממ"ד יותר עד ק.ב. 2.5 מ' גם בקומת הכניסה. o. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין הנ"ל למעט סוכות ומרפסות שמש. p. שטח מרפסות השמש, עד 12 מ"ר ליח"ד, יהיה בנוסף לסה"כ שטח הדירה. q. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים מעבר לקווי הבניין ועד 1.70 מ' מגבול המגרש בצדדים, ועד 1.10 מ' בחזית ובעורף מעבר לקווי הבניין. r. מרפסות שמש יהיו מעבר לקווי הבניין לחזית ולעורף עפ"י התקנות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4 (1)	18	36	5736	85%				1532	דנגור 7-9	1	מגורים	מגורים

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) 4 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע חלקית.

(2) כמסומן בתשריט..



קדמית כנסן זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

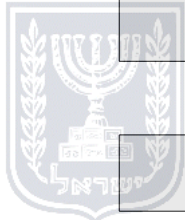
6.1	בינוי ו/או פיתוח
נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים.	
6.2	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<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 קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
6.4	סטיה ניכרת
<p>a. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.</p> <p>b. בליטות מעבר לקווי בניין, למעט סוכות ומרפסות שמש.</p>	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות</p> <p>2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>3. ההרחבות לחזית באגפים שלמים</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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5