

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0616409

הרחבת יח"ד קיימות ברח' רבי יהושע 11,13.

תל-אביב

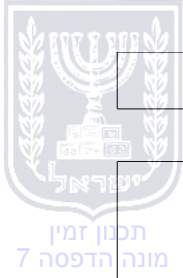
מחוז

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 הועדה המקומית לצורך הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין, בבניין בנוי על 2 חלקות צמודות בקיר משותף, בן כ 40 שנה, ובו קיימות 19 יח"ד ב 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובה דירה אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הרחבת יח"ד קיימות ברח' רבי יהושע 11,13. |
| | | מספר התכנית | 501-0616409 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 0.829 דונם |
| 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 | 62 א (א) (12), 62 א (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 | 183980 |
| קואורדינאטה Y | 665871 |

1.5.2 תיאור מקום

גובלת מצפון עם חלקות 967 963, בדרום- חזית רחוב יהושוע, במזרח- עם חלקה 472 ובמערב עם חלקה 293

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 |
|-------|----------|-------|---------|
| | 11 | יהושע | בני ברק |
| | 13 | יהושע | בני ברק |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6123 | מוסדר | חלק | | 294-295 |

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| בב/ 105 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול. | 1707 | | 11/03/1971 |
| בב/ 105 / ב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול. | 2649 | | 07/08/1980 |
| 501-0308296 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0308296 תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו. | 7864 | 9458 | 03/07/2018 |
| בב/ 93 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 93 / א ממשיכות לחול. | 2173 | | 11/12/1975 |

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 | | 16: 32 05/04/2020 | יצחק יוסף זילברברג | 09/05/2018 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 16: 33 05/04/2020 | יצחק יוסף זילברברג | 09/05/2018 | | 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 | מאיר גרוס | | | בני ברק | יהושע | 11 | | 03-5094879 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------|------------|-------|
| פרטי | מאיר גרוס | | | בני ברק | יהושע | 11 | | 03-5094879 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|-----------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------|------------|-------|
| דייר | | מאיר גרוס | | | בני ברק | יהושע | 11 | | 03-5094879 | |

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

a. הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12).

b. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

c. ההרחבות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

d. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן.

e. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.

f. ההרחבות בפועל הינם כ - 40 מ"ר לכל יח"ד.

g. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.

h. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.

i. הוראות תכנית זו יחולו על יח"ד קיימות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

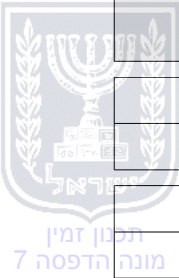
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ג' | 829 | 100 |
| סה"כ | 829 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 830.6 | 100 |
| סה"כ | 830.6 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>i. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות.</p> <p>ii. ההרחבות לחזית יהיה באגפים שלמים.</p> <p>iii. ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים.</p> <p>iv. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>v. ההרחבות יהיו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>vi. העמודים ייבנו ככל שניתן בצמוד לעמודים קיימים ע"מ לא לגרום לפגיעה בשטחים המשותפים בק"ק.</p> <p>vii. חלקי הבניין הקיימים שמחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניינים קיימים, למעט סוכות ברזל ("ירלסים") וסככות ללא היתר.</p> <p>viii. סוכות יותרו עפ"י התכניות התקפות, אך שטחם ייכלל ב 140 מ"ר המותרים עפ"י תכנית זו.</p> <p>ix. לא יותרו בליטות מעבר לקו הבניין העורפי ששונה בתכנית זו, למעט סוכות ומ. שמש כדין.</p> |



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) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | מספר קומות | | | | | | | | | |
|---------------|------------|-------------------------------------|------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------|---------|-----------|-----------|------------|---------|-------|-------|-------|----------|-----|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | מזרח | מערב | צפון | דרום | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | גודל מגרש כללי | יהושוע 11,13 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' | 4 (7) | 3.5 (8) | 3 (7) | 3 (6) | 3 (5) | 1986 (1) | 826 | | | |

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) שטח עיקרי (138%) + כ 40 מ"ר לכל יח"ד. עפ"י תכנית זו ניתן להרחיב יח"ד עד 140 מ"ר שטח כולל במסגרת קווי הבנין המוצעים בתכנית..
- (2) ע"פ תוכניות תקפות.
- (3) 3 קומות, 6 יח"ד לקומה + 1 יח"ד בק"ק..
- (4) עפ"י הקיים..
- (5) 3 קומות וקומת חדרי גג מעל ק"ק חלקית..
- (6) ללא שנוי.
- (7) ללא שינוי.
- (8) 3.5 מ' במקום 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 עתיקות</p> <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> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 ביוב וניקוז</p> <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, 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>a. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו. b. בליטות, למעט סוכות ומ. שמש, מעבר לקו הבניין ששונה בתכנית זו. c. הרחבות לחזית שלא באגף שלם.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים הציבוריים (ההפקעה) יירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ ומח' נכסים, כשהם פנויים מכל בנייה.</p> | <p>6.5</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.6 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>a. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>b. הבטחת גישה למערכות הסולאריות לכל דיירי הבניין.</p> <p>c. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין עמוד החשמל בחזית המגרש וקו החשמל בעורף והשפעות על דיירי הבניין.</p> <p>d. קבלת חו"ד אגרונום במידה ולצורך בניית ההרחבות יהיה צורך בעקירת עצים או שהעצים יהיו צפויים לפגיעה עקב הבנייה.</p> |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק |



| | |
|------------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | מועד משוער 3 שנים |

