

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0316653

הרחבת יח"ד קיימות ושינוי ק"ב ברח' חיד"א 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

איננה

אישורים

- בתוקף

מס' תכנית = 501-0316653

- להקמת



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

- השבתה

- נכסיו

- לשינוי א"ב

30.7.18

Official stamp with handwritten details: 501-0316653, 06.11.17, 2017/120, 23.4.18

אדרי רוח מוח
ס' תהודס הניר
לתכנון זמין בניה
אגף ההנדסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לשינוי ק"ב, והרחבת יח"ד קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.1 שם התכנית ומספר התכנית: הרחבת יח"ד קיימות ושינוי ק"ב ברח' חיד"א 9

מספר התכנית: 501-0316653

0.979 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית: תכנית מפורטת

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
 184700 קואורדינאטה X
 666475 קואורדינאטה Y



תכנון זמין
 מונה הדפסה 4

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	חיד"א	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מונה הדפסה 4

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	1427	

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

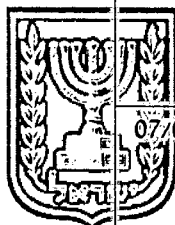
לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
בב/707	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/707 ממשיכות לחול.	5480	1212	12/01/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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				פרל קרייזמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	07/03/2018	פרל קרייזמן	07/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/09/2015	פרל קרייזמן	01/09/2015		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	רם כהן			בני ברק	באר מים חיים	10	050-4171144	03-6163512	



מזרח הים
מזרח הים כס"ה 4

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		רם כהן			בני ברק	באר מים חיים	10	050-4171144	03-6163512	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדריכלות	עורך ראשי	פרל קרייזמן	ה/37304	קרייזמן אדריכלים	בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il



מזרח הים

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מ:נה הדפסה 4

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יותר שינוי קו הבניין המערבי מ-3.0 מ' ל-2.0 מ'.

2. יותר הרחבות עד 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים, לרבות עפ"י תכנית זו, ועפ"י הוראות התכנית התקפות לרבות תכנית בב/מק/105/אגפים.

3. סוכות יותרו עפ"י תכנית בב/105/ס/2, אך שטחן יכלל בתוך ה-140 מ"ר המותרים לבניה.

4. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין שיפוץ הבניין הקיים וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.

5. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.

6. לא תותר כל בליטה, לרבות סוכות, מעבר לקו הבניין המערבי שעפ"י תכנית זו.

7. לא תותר העברה של שטח שלא נוצל (מתוך 140 מ"ר) ליח"ד או קומה אחרת בבנין.

8. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

9. אם הבניין הקיים ייהרס, קווי הבניין יוחזרו לקדמותן.

10. חלקי הבניין הקיימים מחוץ לקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית זו, מותרים כל עוד הבניין הקיים לא נהרס.

11. המפלס התחתון של החלונות בהרחבה הפונות לכיוון מערב לא יפחת מ 1.80 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד (לא מבא"ת)	979	100
סה"כ	979	100

מצב מוצע

תכנון זמין
הדפסה 4

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	973.2	100
סה"כ	973.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	צידו- ימני	צידו- שמאלי
מגורים גי	מגורים	101	979	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)

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) עד 140 מ"ר ליחיד (שטח כולל) ..

(2) עפ"י תכנית מאושרת.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בניוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.2	עתיקות
	<ol style="list-style-type: none"> 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 חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.3	ניהול מי נגר
	<p>הוראות לנקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.4	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> א. חלוקת יחידות דיור. ב. בליטות, לרבות סוכות, מעבר לקו הבניין המערבי.

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר להרחבת יח"ד בקומת קרקע יהיה הריסה של החלקים החורגים מקו הבניין בחזית הבניין. 2. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר. 3. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4