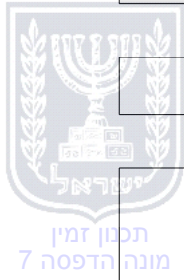


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0488361

תוספת יח"ד בבניין קיים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 מקומית לתוספת יחידת דיור אחת בבניין בן 4 קומות קיים, ע"י חלוקת יח"ד אחת בקומה 4 ל-2 יח"ד.



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 תוספת יח"ד בבניין קיים

מספר התכנית 501-0488361

1.2 שטח התכנית 1.724 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8

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	185380
קואורדינאטה Y	667248

1.5.2 תיאור מקום

התכנית עוסקת במגרש בשטח של 287 מ"ר הממוקם ברחוב נורוק 34 בבני ברק.

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
	34	נורוק	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק		672

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
11/03/1971		1707	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 /א. הוראות תכנית בב/105 /א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/105 /א
07/08/1980		2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 /ב. הוראות תכנית בב/105 /ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/105 /ב
19/04/1991	2210	3867	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/547 . הוראות תכנית בב/547 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/547
01/08/1968		1465	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/109 . הוראות תכנית בב/109 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/109



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				ערמון רם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ערמון רם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		27/08/2017	ערמון רם	27/08/2017	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		27/08/2017	ערמון רם	27/08/2017		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

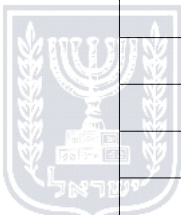
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	תומר צבאג			בני ברק	נורוק	34	058-6181440		zabag_r@bbm.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תומר צבאג			בני ברק	נורוק	34			zabag_r@bbm.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

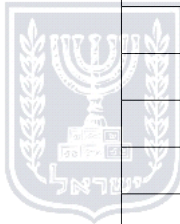
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מנחם אלוש			בני ברק	נורוק	38	03-5791891		
בעלים	שפרה אלוש			בני ברק	נורוק	38			
בעלים	כרמלה אלפרט			בני ברק	נורוק	32			
בעלים	מרדכי בכר			בני ברק	נורוק	32			
בעלים	רחל בן אשר			בני ברק	נורוק	34			
בעלים	יהודה בן דוד			בני ברק	נורוק	30	03-5707584		
בעלים	מאיר צבי בן דוד			בני ברק	נורוק	30	03-5707584		
בעלים	רחל פנינה בן דוד			בני ברק	נורוק	30			
בעלים	חנה בקרמן			בני ברק	נורוק	32	03-5706568		
בעלים	יונתן בקרמן			בני ברק	נורוק	32	03-5706568		
בעלים	דניאל דדוש			בני ברק	נורוק	36			
בעלים	שרי דדוש			בני ברק	נורוק	36			
בעלים	חיה ויסטוך			בני ברק	נורוק	34			



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף ויסטוך			בני ברק	נורוק	36			
בעלים	סוזן וקנין			בני ברק	נורוק	34	03-5795716		
בעלים	אריאל ציון זרקיוף			בני ברק	נורוק	6	03-5784658		
בעלים	יהלומה זרקיוף			בני ברק	נורוק	6	03-5784658		
בעלים	אליהו חסון			בני ברק	נורוק				
בעלים	יצחק חסון			בני ברק	נורוק				
בעלים	מזל חסון			בני ברק	נורוק				
בעלים	משה חסון			בני ברק	נורוק				
בעלים	קובי חסון			בני ברק	נורוק				
בעלים	רמי-רחמים חסון			בני ברק	נורוק				
בעלים	דפנה חשטא			בני ברק	נורוק	34			
בעלים	שלמה חשטא			בני ברק	נורוק	34	077-4300581		
בעלים	יעל יגאלי			בני ברק	נורוק	32			
בעלים	ישראל יגאלי			בני ברק	נורוק	32			
בעלים	שרה ינקו			בני ברק	נורוק	36	03-6187446		
בעלים	מאיר כהן			בני ברק	נורוק	32			
בעלים	רויטל אביגיל כהן			בני ברק	נורוק	32			
בעלים	אשרת לוי			בני ברק	נורוק	36			
בעלים	ערן לוי			בני ברק	נורוק	36			
בעלים	אשר אנשל נוילנדר			בני ברק	נורוק	38			
בעלים	שושנה נוילנדר			בני ברק	נורוק	38			
בעלים	אלתר זאב וולף פריינד			בני ברק	נורוק	32			
בעלים	נועה אסתר פריינד			בני ברק	נורוק	32			
בעלים	רבקה צבר			בני ברק	נורוק	34			
בעלים	מאיה צרפתי			בני ברק	נורוק	34	03-6163198		
בעלים	רונאל מיכאל צרפתי			בני ברק	נורוק	34	03-6163198		
בעלים	יצחק שלום			בני ברק	נורוק	38	03-6192071		
בעלים	אברהם הראל שער			בני ברק	נורוק	32			



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אורה שער			בני ברק	נורוק	32			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערמון רם	16611		רחובות	מוסקוביץ	20	03-6773102	03-6773102	6773102@gmail.com
מודד	מודד	א.דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473		tanial@albex.co.il



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**

תוספת יח"ד אחת בבניין קיים עפ"י סעיף 62א(א)(8).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת יח"ד אחת בבניין קיים ע"י חלוקה של יח"ד בהיתר בקומה ב באגף האמצעי וחיבור חלק ממנה לשטח בקומת הגג ליצירת יח"ד נוספת..

2.2.2 לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.

2.2.3 תותר מרפסת סוכה ליח"ד הנוספת שבקומה א' בהתאם לתכניות תקפות.

2.2.4 הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.

2.2.5 לא תותר כל בנייה למעט מתקנים טכניים מעל לדירה בקומת הגג.

2.2.6 הבינוי של דירת הגג (הדופלקס) יהיה עפ"י התכניות התקפות לעניין נסיגות מקו מתווה הבניין וכדו'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.724

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

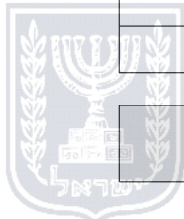
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	25		+1	24	יח"ד	מגורים (יח"ד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,723.97	100
סה"כ	1,723.97	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		
(2) 3	(2) 0	(2) 2.5	(2) 3	(1) 4	(1) 12.6	25	5580	מגורים ג'	מגורים ג'

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) עפ"י תכניות תקפות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח בינוי: נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד והסוכה של יח"ד הנוספת ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.

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. 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.

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.

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.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בהיתר הבנייה.

6.4 ניהול מי נגר

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.
2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.5 סטיה ניכרת

תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של תוספת הדירה, שתתואם עם הבניין הקיים מבחינה עיצובית.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7