

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0452748**

**הרחבת דירות ושינוי בקו בניין בבניין קיים ברח' דנגור 25.**

**מחוז**

**תל-אביב**

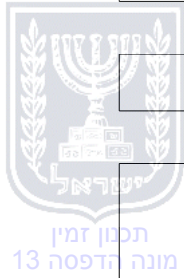
**מרחב תכנון מקומי**

**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

הרחבת יח"ד קיימות ושינוי ק.ב. צפון מערבי בבניין קיים ברח' דנגור 25.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דירות ושינוי בקו בניין בבניין קיים ברח' דגנור  
25.

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

501-0452748

מספר התכנית

1.009 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 184201

קואורדינאטה Y 667063

**1.5.2 תיאור מקום**

בצפון מזרח - רחוב דנגור

בצפון מערב - רחוב ב. פאטיה.

בדרום מזרח - חלקה 14

בדרום מערב - חלקה 8.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב    | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|---------|-------|----------|-------|
| בני ברק | דנגור | 25       |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7361     | מוסדר   | חלק           | 7                   |                   |

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      |
|-------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| בב/ 105 / ב       | ללא שינוי | כל ההוראות של התכניות התקפות יחולו, למעט השינויים בתכנית זו.   | 2649               |                         | 07/08/1980 |
| בב/ 534           | ללא שינוי | כל ההוראות של התוכניות התקפות יחולו, למעט השינויים בתוכנית זו. | 3940               | 607                     | 07/11/1991 |



**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 |          |                     |             | גיל בראונשטיין |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | גיל בראונשטיין |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 02/07/2017  | גיל בראונשטיין | 15: 15 07/08/2019 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   |                     | 08/08/2016  | גיל בראונשטיין | 15: 16 07/08/2019 |                | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 | שולמית בבאני      |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5790061  |     |       |
|             | פרטי | משה בנישתי        |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6487441  |     |       |
|             | פרטי | שרה בנישתי        |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6487441  |     |       |
|             | פרטי | עמנואל בראונשטיין |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 077-5493971 |     |       |
|             | פרטי | חיים חזן          |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5743059  |     |       |
|             | פרטי | רחל חזן           |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5743059  |     |       |
|             | פרטי | דוד כהן           |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6162928  |     |       |
|             | פרטי | שמרית כהן         |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6162928  |     |       |
|             | פרטי | טל משה            |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6189328  |     |       |
|             | פרטי | מירב משה          |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6189328  |     |       |
|             | פרטי | אליהו קופל        |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6169787  |     |       |
|             | פרטי | אסתר קופל         |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6169787  |     |       |

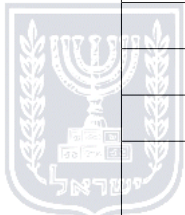
**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג  | תיאור | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|-------|--------------|------------|----------|---------|-------|-----|------------|-----|-------|
| דייר |       | שולמית בבאני |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5790061 |     |       |
| דייר |       | משה בנישתי   |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6487441 |     |       |
| דייר |       | שרה בנישתי   |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6487441 |     |       |

| סוג  | תיאור | שם                    | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|-------|-----------------------|------------|----------|---------|-------|-----|-------------|-----|-------|
| דייר |       | עמנואל בראונשטיין     |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 077-5493971 |     |       |
| דייר |       | אלכס גמפאל            |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 054-5238788 |     |       |
| דייר |       | קטיה גמפאל            |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 054-5238788 |     |       |
| דייר |       | חיים חזן              |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5743059  |     |       |
| דייר |       | רחל חזן               |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5743059  |     |       |
| דייר |       | זאב טטנבאום           |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6187219  |     |       |
| דייר |       | מילה טננבאום          |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6187219  |     |       |
| דייר |       | דוד כהן               |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6162928  |     |       |
| דייר |       | שמרית כהן             |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6162928  |     |       |
| דייר |       | טל משה                |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6189328  |     |       |
| דייר |       | מירב משה              |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6189328  |     |       |
| דייר |       | טובה נבון             |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6163257  |     |       |
| דייר |       | פנחס נבון             |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6163257  |     |       |
| דייר |       | אביגיל צורי           |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5351208  |     |       |
| דייר |       | חנן מיכאל צורי        |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5351208  |     |       |
| דייר |       | אליהו קופל            |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6169787  |     |       |
| דייר |       | אסתר קופל             |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6169787  |     |       |
| דייר |       | מיכאל קורצמן          |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6195428  |     |       |
| דייר |       | פסלובסקה סוניה קורצמן |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-6195428  |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



| סוג  | תיאור | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|-------|-----------|------------|----------|---------|-------|-----|------------|-----|-------|
| דייר |       | אלעד שוקר |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5743970 |     |       |
| דייר |       | לאה שוקר  |            |          | בני ברק | דנגור | 25  | 03-5743970 |     |       |

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר | סוג       | שם             | מספר רשיון | שם תאגיד        | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל              |
|------------|-----------|----------------|------------|-----------------|---------|--------|-----|-------------|-------------|--------------------|
|            | עורך ראשי | גיל בראונשטיין | 37653      | בראונשטיין גיל. | בני ברק | יחזקאל | 9   | 072-2507767 | 072-2507768 | gilbr111@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)

2. שינוי בקו בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קווי בנין : צפון מערב יהיה 2.5 מ' במקום 3 מ'.

2. לא יותרו בליטות מעבר לקו הבניין האמור, לרבות לצורך בניית ממ"דים או מרפסות. שטחיהן של אלו כלולים במסגרת שטחי ההרחבה המפורטים בתכנית זו.

3. תותר הרחבה של יח"ד הקיימות עד לשטח כולל לכל דירה שלא יעלה על 140מ"ר, ובלבד שהוספתם מתאפשרת בתחום קו הבניין שנקבע לעיל.

4. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.

5. לא תותר העברת שטח שלא נוצל למקום אחר בבניין.

6. לא תותר הרחבת דירה, מבלי שהורחבה גם הדירה מתחתיה, או שנבנתה מעטפת בקומה שלא מבוצעת בה ההרחבה. עיצוב המעטפת יהיה באופן שישתלב בבנייה המוצעת בדירות בקומות שהורחבו.

7. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין שיפוץ הבניין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.

8. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן

9. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

10. הגג שמעל התוספת יעוצב עם מעקה תקני על פי מפרט אחיד שייקבע לכל הבנייה.

11. אין באמור לשלול מסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות אלו בדרך בה ניתן לאשר הקלה לפי הוראות סעיפים 149 ו 151 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, ובלבד שנתנה הזמנות לכל מי שעלול להיפגע מאישור הסטייה, לרבות כל בעלי הזכויות בדירות בבית המשותף.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד   | תאי שטח | סימון בתשריט        | יעוד   | תאי שטח כפופים |
|--------|---------|---------------------|--------|----------------|
| מגורים | 1       | בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים | 1              |
|        |         | בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים | 1              |
|        |         | להריסה              | מגורים | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |           |              |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים   | 1,009.7   | 100          |
| סה"כ     | 1,009.7   | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים  | 4.1   |
|---------|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים  |       |
| הוראות  | 4.1.2 |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר)   | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |                      |   |        |        |
|--------------------|---------------|---------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|-----------------|---------|-------|------|----------------------|---|--------|--------|
|                    |               |                                                   |              |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                       |                 |         |       |      |                      |   |        |        |
|                    |               |                                                   |              |                                |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי                 |                 |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>כללי |   |        |        |
| קדמי-תכנון<br>מונה | אחורי         | צידי-ימני<br>שמאלי                                | (4)          | (4)                            | (3)                  | 16 (2)                |       | 2400 (1)          |                       |                 |         |       | 1009 | 1                    | 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

הערה ברמת הטבלה:

אין באמור כדי לגרוע מהאפשרות להרחיב את הבית לפי תכנית בב/105/ד/2 על שינוייה (בניית חדרים על הגג).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף יותרו שטחי מדרגות (8 מ"ר ליח"ד), מרפסות שמש (12 מ"ר ליח"ד), חדרי גג (40 מ"ר לכל דירה עליונה) ועד 60 מ"ר שטח שירות בק"ק..

(2) מצב קיים.

(3) ללא שינוי.

(4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תכנית בינוי**

נספח הבינוי הינו נספח מנחה, המציג תכנון רעיוני אפשרי להרחבת הדירות

**6.2****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3****ביוב וניקוז**

- הוראות לנקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :
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**

1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.

**6.5****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.
3. הרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמנה.

**6.6****היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7.****ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע - 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13