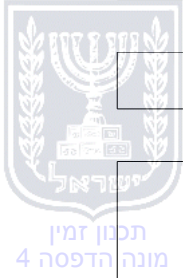


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0594481

שינוי ק.ב. והרחבות ל-140 מ"ר בבנין קיים ברח' בן זכאי 54



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

הרחבות ל-140 מ"ר שטח כולל ושינוי ק.ב. בבנין קיים ברח' בן זכאי 54.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ק.ב. והרחבות ל-140 מ"ר בבנין קיים ברח' בן זכאי

54

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0594481

מספר התכנית

1.237 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

בני ברק

184179

קואורדינאטה X

665377

קואורדינאטה Y

מצפון: חלקה 78

מדרום: חלקה 79

ממזרח: רח' בן זכאי

ממערב: חלקות 177, 2857

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	54	בן זכאי	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	82	חלק	מוסדר	6124

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	כל ההוראות של תכנית בב/105 על תיקוניה ימשיכו לחול למעט השינויים בתכנית זו	שינוי	בב/105 / ב
06/04/2006	2482	5516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / מק/105 אגפים ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ מק/105 / אגפים



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל בראונשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל בראונשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 08 15/02/2018	גיל בראונשטיין	15/02/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		23: 40 13/12/2017	גיל בראונשטיין	13/12/2017		1: 250	רקע	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**

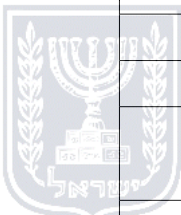
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בתיא ענדען			בני ברק	בן זכאי	54	054-8455402		
	פרטי	מנחם ענדען			בני ברק	בן זכאי (1)	54	054-8455402		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין.

**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		שמולי אהרון כהן			בני ברק	בן זכאי	52	03-6181531		
בעלים		מרים אייזן			בני ברק	בן זכאי	52	03-6182751		
בעלים		שלמה אייזן			בני ברק	בן זכאי	52	03-6182751		
בעלים		אליעזר דן דרבקין			בני ברק	בן זכאי	52	03-6191718		
בעלים		בטי הירשביין			בני ברק	בן זכאי	52	03-5785376		
בעלים		שושנה שרה וינגרטן			בני ברק	בן זכאי	54	03-5704958		
בעלים		אייל יצחק חסון			בני ברק	בן זכאי	52	03-5785376		
בעלים		גבריאאל לנדסמן			בני ברק	בן זכאי	54	03-6196442		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר פרידה נוסבוים			בני ברק	בן זכאי	54	03-6188256		
בעלים		שלום סטפנסקי			בני ברק	בן זכאי	54	03-5704958		
בעלים		בתיה ענדען			בני ברק	בן זכאי	54	03-5704958		
בעלים		מנחם ענדען			בני ברק	בן זכאי	54	054-8455402		
בעלים		צוריה פולד			בני ברק	בן זכאי	54	03-6192776		
בעלים		ישראל משה פינקלשטיין			בני ברק	בן זכאי	54	077-4421285		
בעלים		מנוחה פינקלשטיין			בני ברק	בן זכאי	54	077-4421285		
בעלים		רפאל פרידמן			בני ברק	בן זכאי	54	03-5790942		
בעלים		שפרה פרידמן			בני ברק	בן זכאי	54	03-5790942		
בעלים		אהרן רהניאן			בני ברק	בן זכאי	52	03-6197454		
בעלים		שרה רהניאן			בני ברק	בן זכאי	52	03-6197454		
בעלים		ימין ריס			בני ברק	אבטליון	13	03-6189714		
בעלים		ליאורה ריס			בני ברק	אבטליון	13	03-6189714		
בעלים		דבורה שלזינגר			בני ברק	בן זכאי	54	03-6188256		
בעלים				ישיבת פוניבז'	בני ברק	בן זכאי	54	03-6183111		
חוכר		אורנה חסון			בני ברק	בן זכאי	52	03-5785376		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

1. שינויים בקווי בניין:
  - א. לכיוון מזרח שינוי ק.ב. מ-7.00 מ' ל-2.5 מ'.
2. תותר הרחבה של יח"ד הקיימות עד לשטח כולל שלא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים בתכנית זו ותוכניות תקפות.
3. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.
4. לא תותר העברת שטח שלא נוצל למקום אחר בבניין.
5. ההרחבות יהיו עפ"י תב"ע אגפים.
6. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין שיפוץ הבניין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.
7. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן
8. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
9. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.
10. הבנייה לחזית תהיה באגף שלם.
11. העמודים ימוקמו ככל הניתן צמוד לעמודים הקיימים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

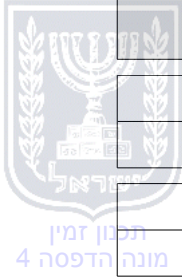
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

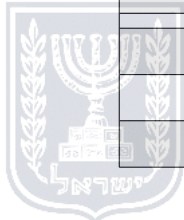
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,237.37	100
סה"כ	1,237.37	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים על פי תוכניות תקפות ותוכנית זו.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(2)	16	(3)	2240	(2)	(2)	(1)	1238	1	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(2)											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) ללא שינוי.

(3) על פי תוכניות תקפות.

(4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.

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.
2. בליטות - למעט מרפסות שמש וסוכות.

6.5

### תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.
2. 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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4