

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0585562

הרחבת יח"ד קיימות ברח' שבטי ישראל 22,24



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

תכנית בסמכות הועדה המקומית להרחבת יח"ד קיימות ב 2 בניינים קיימים על חלקות צמודות, והמחברים ביניהם באמצעות מרפסות סוכה. לצורך ההרחבות מבקשים בתכנית זו שינויים בקווי הבניין לחזית



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 22,24 הרחבת יח"ד קיימות ברח' שבטי ישראל

מספר התכנית 501-0585562

1.2 שטח התכנית 1.183 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) 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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184303
קואורדינאטה Y	666492

1.5.2 תיאור מקום

גבולות החלקה הן: צפון- רח' שבטי ישראל, מערב- חלקה מספ' 1795, דרום- שצ"פ, מזרח- חלקה מספ' 822

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	שבטי ישראל	24	
בני ברק	שבטי ישראל	22	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		823-824

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/מק/ 3032	100

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / ב
16/03/2008	2371	5786	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3032 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ מק/ 3032
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות 501-0308296 תכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



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		08/07/2018	יצחק יוסף זילברברג	11/01/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08/07/2018	יצחק יוסף זילברברג	11/01/2018	1	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	סנימין קצנלבוגין			בני ברק	שבטי ישראל	24	050-4115454		iz3113003@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין קצנלבוגין			בני ברק	שבטי ישראל	24	050-4115454		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		בנימין קצנלבוגין			בני ברק	שבטי ישראל	24	050-4115454		

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



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.



מונח	הגדרת מונח
בב\105\ב	התוכנית הראשית בב\105\ב על שינוייה

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 ב 2 בניינים קיימים בחלקות צמודות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- b. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).

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 לעקירה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,086	100
סה"כ	1,086	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,086.26	100
סה"כ	1,086.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>i. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>ii. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>iii. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לעמודים הקיימים.</p> <p>iv. אם הבניינים הקיימים ייהרסו קווי הבניין יוחזרו לקדמותם עפ"י התכנית הראשית, ללא השינויים בתכניות להרחבה.</p> <p>v. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניינים קיימים.</p> <p>vi. ההרחבות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מספר קומות			
											קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
1 (6)	1 (5)	3	3	4 (4)	3 (3)	18 (2)	138 (1)	1186	שבטי ישראל 22-24	1	מגורים	מגורים ג'		

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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) (1) תותר הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר (שטח כולל). בתכנית זו ההרחבה היא של כ 15 מ"ר לכל דירה בחזית.
- (2) (2) עפ"י המצב הקיים.
- (3) (3) עפ"י המצב הקיים.
- (4) (4) : 4 קומות + קומת חדרי גג מעל קומת עמודים..
- (5) (5) קו בנין עילי.
- (6) (5) : קו בנין לחזית 1 מ' (במקום 5 מ' עפ"י תכנית תקפה).

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

בינוי: נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קו הבניין לחזית ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

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 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.
3. 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.
4. 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.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 סטיה ניכרת

- א. חלוקה או תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
- ב. בליטות לרבות סוכות ומרפסות שמש מעבר לקווי הבניין לחזית כפי ששונו בתכנית זו.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת תכנית אדריכלית בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה, לרבות בנושא ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.
- ב. בניית ההרחבות עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
- ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין הקרבה לעמודי החשמל וקו החשמל בחזית רח' שבטי ישראל.
- ד. אישור חברת החשמל לבנייה לאור הקרבה לעמודי החשמל וקו החשמל הנ"ל.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער עד שלוש שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7