

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0529297

הרחבות ושינוי ק.ב. ברמב"ס 27

תל-אביב

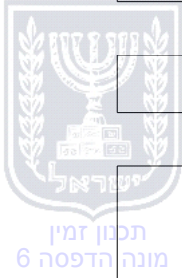
מחוז

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

תוכנית בסמכות מקומית להרחבת יח"ד קיימות עד 140מ"ר ושינויים בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבות ושינוי ק.ב. ברמב"ם 27

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0529297

שטח התכנית 0.595 דונם

1.2

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 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184033 קואורדינאטה X

666308 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום
מצפון - גוש 1097
מדרום - גושים 999, 1508
ממזרח - רח' רמב"ם
ממערב - רח' בן פתחיה.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	רמב"ם	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		1507

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/180 ממשיכות לחול.	1962		22/11/1973



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		15/07/2018	גיל בראונשטיין	02/07/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		15/07/2018	גיל בראונשטיין	02/07/2017		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	אברהם יוסף חיים דריהן			בני ברק	רמב"ם	27	052-7151060		

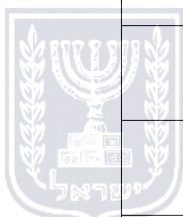
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נחמה הומינר			בני ברק	רמב"ם	27	03-6162984		
דייר		יהודית אלטשולר			בני ברק	רמב"ם	27	03-5797607		
דייר		יצחק זאב אלטשולר			בני ברק	רמב"ם	27	03-5797607		
דייר		חנוך בן שלמה			בני ברק	רמב"ם	27	03-6193401		
דייר		עודד יחזקאל דבורה			בני ברק	רמב"ם	27	03-5784897		
דייר		קרן דבורה			בני ברק	רמב"ם	27	03-5784897		
דייר		אברהם יוסף חיים דריהן			בני ברק	רמב"ם	27	052-7151060		
דייר		מרדכי הומינר			בני ברק	רמב"ם	27	03-6162984		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

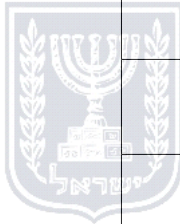


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		זאב היימן			בני ברק	רמב"ם	27	03-6197812		
דייר		תרצה היימן			בני ברק	רמב"ם	27	03-6197812		
דייר		מטילדה הלמן			בני ברק	רמב"ם	27	03-6180811		
דייר		נתן הלמן			בני ברק	רמב"ם	27	03-6180811		
דייר		חיה וייס			בני ברק	רמב"ם	27	03-5795434		
דייר		נפתלי צבי וייס			בני ברק	רמב"ם	27	03-5795434		
דייר		רבקה לבקוביץ			בני ברק	רמב"ם	27	03-6193401		
דייר		יהודית לוי			בני ברק	רמב"ם	27	03-5793096		
דייר		סמואל ליאון לוי			בני ברק	רמב"ם	27	03-5793096		
דייר		חיים לורבר			בני ברק	רמב"ם	27	03-6180015		
דייר		יוסף נחום			בני ברק	רמב"ם	27	03-5708907		
דייר		ירושלם נחום			בני ברק	רמב"ם	27	03-5708907		
דייר		אלעזר צוקרוב			בני ברק	רמב"ם	27	03-5791525		
דייר		ברכה צוקרוב			בני ברק	רמב"ם	27	03-5791525		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 יחיד עד לשטח כולל של 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(4)(12)
2. שינויים בקווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקוי בנין: מזרח ומערב: 2.7 מ' במקום 3 מ'. דרום - 1 מ' במקום 4 מ'.
2. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין הנ"ל, למעט סוכות ומרפסות שמש.
3. תותר הרחבה של יחיד הקיימות עד לשטח כולל שלא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבנין המותרים בתכנית זו ותוכניות תקפות.
4. לא תותר חלוקת יחיד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.
5. לא תותר העברת שטח שלא נוצל למקום אחר בבנין.
6. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין שיפוץ הבנין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.
7. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
8. חלקי הבנין הקיימים מחוץ לק.ב. יותרו כל עוד הבנין קיים.
9. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.
10. במקרה של הריסת המבנה הקיים קווי יחזרו לקדמותם.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	595.05	מגורים ג'
100	595.05	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	595.05	מגורים ג'
100	595.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(2) 12	(1) 1680						מגורים ג'	מגורים ג'	1	618.1
(4)	(4)	(4)	(4)	(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 שטח כולל, כולל ממ"ד וסוכה. השטח הכולל לא כולל חדרי גג ושטחים משותפים לבניין..
- (2) מצב קיים.
- (3) על פי מצב קיים.
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב וניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>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.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בליטה מעבר לקוי בנין, מלבד מי שמש וסוכות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
------------------------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6