

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0647016

הרחבת יח"ד קיימות ברח' פרל 27



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 הו. המקומית לשינויים בקווי בניין והרחבת יח"ד קיימות בבניין קיים ובו 9 יח"ד בבניין בן 2 קומות על קומת קרקע חלקית ועל קומת מקלט (המהווה קומת קרקע נוספת) בהיתר.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימות ברח' פרל 27

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0647016

שטח התכנית 0.518 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 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	184010
	קואורדינאטה Y	666440

1.5.2 תיאור מקום	מצפון - רח' הראשונים
	מדרום - רח' פרל
	ממזרח - חלקה 215
	ממערב - חלקה 213

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	פרל חיים	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	1708	

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
16/08/2007	3916	5704	כל ההוראות של התמא/34 / ב/ 4 יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/03/1971		1707	כל ההוראות של התוכנית בב/105/א יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	כל ההוראות של התוכנית בב/105/ב על שינוייה יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב/ 105 / ב
03/07/2018	9458	7864	כל ההוראות של תוכנית 501-0308296 על שינוייה [תוכנית בב/2035 - תוכנית מתאר כוללנית] יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	501-0308296



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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		02: 19 26/07/2019	גיל בראונשטיין	16/09/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 02 04/10/2019	גיל בראונשטיין	16/09/2018	1	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	אילנה אברהמי			בני ברק	פרל חיים	27	03-6198546		m052712161 9@gmail.co m
	פרטי	ברוך יונדף			בני ברק	פרל חיים	27	03-5794486		
	פרטי	יונה רחל יונדף			בני ברק	פרל חיים	27	03-5794486		
	פרטי	יעל ניימן			בני ברק	פרל חיים	27	03-5707722		

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		rochele gluck			בני ברק	פרל חיים	27	03-6184542		
בעלים		אילנה אברהמי			בני ברק	פרל חיים	27	03-6198546		
בעלים		אלימלך אברמציק			בני ברק	פרל חיים	27	03-6193208		
בעלים		רות מלכה אברמציק			בני ברק	פרל חיים	27	03-6193208		
בעלים		חסידה גורפינקל			בני ברק	פרל חיים	27	03-6190261		
בעלים		ברוך יונדף			בני ברק	פרל חיים	27	03-5794486		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יונה רחל יונדף			בני ברק	פרל חיים	27	03-5794486		
בעלים		אורה יפת			בני ברק	פרל חיים	27	03-6160787		
בעלים		יורם יפת			בני ברק	פרל חיים	27	03-6160787		
בעלים		יעל ניימן			בני ברק	פרל חיים	27	03-5707722		
בעלים		אליהו רון			בני ברק	פרל חיים	27	03-6181524		
בעלים		תמר רון			בני ברק	פרל חיים	27	03-6181524		
בעלים		שרה רפאלי			בני ברק	פרל חיים	27	03-6190261		

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		gilbr111@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ושינויים בקווי הבניין בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12) עד לשטח כולל של 140 מ"ר.
- b. שינויים בקווי הבניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- c. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.
- d. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
- e. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
- f. חלקי הבניין הקיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.
- g. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	518.84	100
סה"כ	518.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	518.84	100
סה"כ	518.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה. 2. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים. 3. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים. 4. הוראות התכנית יחולו על בניין קיים בלבד. 5. אם הבניין הקיים יהרס קווי הבניין יהיו עפ"י תוכנית בב/201 (לחזיתות) ועפ"י תוכנית בב/105/ ב (קווי בנין צידיים). 6. חלקי הבניין הקיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים. 7. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. 8. לא ניתן לנייד שטחים לא מנוצלים לדירות או קומות אחרות בבניין. 9. כל שינוי או פגיעה שתיגרם לרכוש המשותף עקב הבנייה תתוקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(6)	(5)	(4)	1	(2) 3	(2) 13.49	(3) 9	(2)	(1) 1260					518.84	1	מגורים	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל חדרי גג [40 מ"ר לכל דירה עליונה], מדרגות [8 מ"ר לדירה] ושטחים משותפים לבנין [60 מ"ר].
- (2) ללא שינוי.
- (3) עפ"י היתר משנת 1974 + דירת מדרון.
- (4) מזרחי - 3.15 מ'.
- (5) מערבי - 3.15 מ'.
- (6) צפוני - 2.1 מ'.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומספר יח"ד 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. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בליטות מעבר לקווי בניין, למעט מרפסות שמש וסוכות, ולמעט המפורט בסעיף 4.1.2 א (6) דהיינו חלקי בניין קיימים בהיתר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הגשת התוכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין והתוספות, לרבות בנושא ציפוי חזיתות וכדו', עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.</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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13