

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0686444

הרחבת יח"ד קיימות ברח' בן זכאי 65

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 בבנין קיים, לרבות ע"י שינויים בקווי הבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימות ברח' בן זכאי 65

מספר התכנית 501-0686444

1.2 שטח התכנית 0.960 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 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

קואורדינאטה X 184191

קואורדינאטה Y 665207

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - חלקה 88
 דרום - רח' יהודה הנשיא
 ממזרח - חלקה 85
 ממערב - רח' בן זכאי

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
	65	בן זכאי	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	84	

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
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	כל ההוראות של התוכנית התקפה על תיקוניה יחולו, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/ 105 / א	שינוי	כל ההוראות של התוכנית התקפה על תיקוני יחולו, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	כל ההוראות של התוכנית התקפה על תיקוניה יחולו, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	2649		07/08/1980
בב/ מק/ 105 / אגפים	כפיפות	כל ההוראות של התוכנית התקפה על תיקוניה יחולו, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	5516	2482	06/04/2006
501-0308296	כפיפות	כל ההוראות של התוכנית התקפה על תיקוניה יחולו, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/ מק/ 3263	שינוי	כל ההוראות של התוכנית התקפה על תיקוניה יחולו, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	6742	3397	22/01/2014



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: 52 26/05/2019	גיל בראונשטיין	30/10/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		02: 06 20/05/2019	גיל בראונשטיין	30/10/2018		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	חנוך הזה			בני ברק	בן זכאי	65	03-6181387	072-2507768	
	פרטי	תמר הזה			בני ברק	בן זכאי	65	03-6181387	072-2507768	
	פרטי	חיים שורץ			בני ברק	בן זכאי	65	03-6180520	072-2507768	
	פרטי	יהודית שורץ			בני ברק	בן זכאי	65	03-6180520	072-2507768	

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		נורית בובליל			בני ברק	בן זכאי	65	03-6191962		
בעלים		חנוך הזה			בני ברק	בן זכאי	65	03-6181387		
בעלים		תמר הזה			בני ברק	בן זכאי	65	03-6181387		
בעלים		מרים הירש			בני ברק	בן זכאי	65	03-6162935		
בעלים		יהודה טאוב			בני ברק	בן זכאי	65	03-6183837		
בעלים		מרים טאוב			בני ברק	בן זכאי	65	03-6183837		
בעלים		אלון פרידמן			בני ברק	בן זכאי	65	03-5790207		
בעלים		ברכה פרידמן			בני ברק	בן זכאי	65	03-6197462		
בעלים		יהודה פרידמן			בני ברק	בן זכאי	65	03-6197462		
בעלים		שרל פרידמן			בני ברק	בן זכאי	65	03-5790207		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דבורה קורנבליט			בני ברק	בן זכאי	65	03-6192365		
בעלים		ישראל קורנבליט			בני ברק	בן זכאי	65	03-6192365		
בעלים		רבקה קייקוב			בני ברק	בן זכאי	65	077-9339317		
בעלים		שלום קייקוב			בני ברק	בן זכאי	65	077-9339317		
בעלים		חיים שורץ			בני ברק	בן זכאי	65	03-6180520		
בעלים		יהודית שורץ			בני ברק	בן זכאי	65	03-6180520		
בעלים		אשר שטול			בני ברק	בן זכאי	65	03-6741087		
בעלים		בלומה שטול			בני ברק	בן זכאי	65	03-6741087		
בעלים		פנינה שכטר			בני ברק	בן זכאי	65	03-6180605		
בעלים		שלמה שכטר			בני ברק	בן זכאי	65	03-6186865		

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 בבניין קיים לרבות ע"י שינויים בקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת יח"ד קיימות עד לשטח כולל של 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12).
- שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

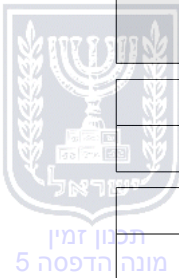
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	960.63	100
סה"כ	960.63	100

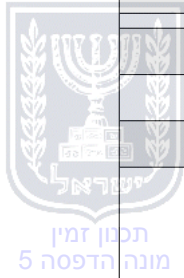
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	960.62	100
סה"כ	960.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>a. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>b. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>c. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>d. חלקי בניין קיימים מחוץ לקו בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p> <p>e. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>f. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לעמודים קיימים.</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	(2)	(2)	(2)	3	1680 (1)					960				

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 ליח"ד. בנוסף יותרו חדרי גג עד 40 מ"ר לכל דירה עליונה ושטחים משותפים לבניין כגון חדרי מדרגות, לובי כניסה וכדו' עפ"י תכניות ותקנות תקפות.
2. בפועל השטח הנוסף ליח"ד הינו כ-20 מ"ר בממוצע.
- (2) ללא שינוי.
- (3) קו הבניין המערבי לכיוון רח' בן זכאי יהיה 2 מ' (במקום 4 מ'). שאר קווי הבניין ללא שינוי..



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין 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 קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדיה המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי 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 לרבות סוכות מעבר לק.ב. לחזית ששונה בתכנית זו.</p> <p>3. העברת שטח שלא נוצל [מתוך 140 מ"ר המותרים] לדריה או קומה אחרת בבנין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>a. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות, לרבות לעניין שיפוץ הבניין עפ"י הצורך וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.</p> <p>b. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין עמוד החשמל בסמוך לבניין.</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

מועד ביצוע משוער: בתוך 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5