

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0640516

הרחבת יח"ד קיימות ברח' העליה השנייה 11



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 לצורך הרחבת יח"ד קיימות בבניין קיים, לרבות ע"י שינויים בקווי בניין, הבנוי עפ"י היתר משנת 1982.



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	הרחבת יח"ד קיימות ברח' העליה השנייה 11
		מספר התכנית	501-0640516
1.2	שטח התכנית		0.702 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) (12), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)
		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	184575
קואורדינאטה Y	666350

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
	11	העליה השניה	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	1867-1868	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



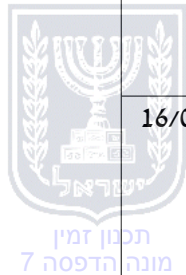
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה, ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 274 ממשיכות לחול.	2632		05/06/1980
בב/ מק/ 105 / אגפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / אגפים תחולנה על תכנית זו.	5516	2482	06/04/2006
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרגלית שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרגלית שטרן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:07 25/06/2019	מרגלית שטרן	30/04/2019	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		12:21 06/05/2019	מרגלית שטרן	30/04/2019	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	שרגא גינסברגר			בני ברק	העליה השניה	11	054-8497013	03-5706781	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרגא גינסברגר			בני ברק	העליה השניה	11	054-8497013	03-5706781	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרגא גינסברגר			בני ברק	העליה השניה	11	054-8497013	03-5706781	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם דיירי הבניין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדר'	עורך ראשי	מרגלית שטרן	41861		בני ברק	הר סיני	10	03-5741858	1533-5741858	5741858@gmail.com
	מודד	דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473	03-6183473	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).

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

ג. קביעת קיר משותף בין החלקות עפ"י סעיף 62א(א)(9)

ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 לשימור	מגורים ג'	1

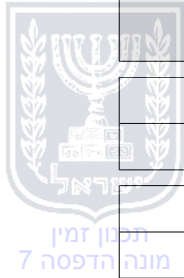
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	702	100
סה"כ	702	100

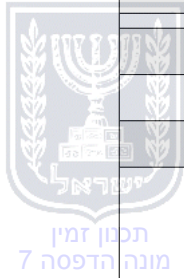
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	702.34	100
סה"כ	702.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
	ב. יותר קיר משותף בין החלקות (עפ"י המצב הקיים בפועל).
	ג. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.
	ד. העמודים ימוקמו ככל הניתן צמוד לקיימים.
	ה. חלקי הבניין הקיימים יותרו כל עוד הבניין קיים.
	ו. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
	ז. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.
	ח. תותר הרחבת יח"ד קיימות עד לשטח כולל של 140 מ"ר (כולל שטח עיקרי, ממ"ד וסוכה).



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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
1.5 (9)	1.2 (8)	(7)	3 (6)	3 (5)		13 (4)		(3)	(3)	(2)	1820 (1)	702	1	מגורים	מגורים ג'		

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 ליח"ד שטח כולל (שטח עיקרי, ממ"ד וסוכה). בפועל ההרחבות לכל יח"ד הינם כ 28 מ"ר בממוצע, כך ששטח הדירות במוצע הוא סה"כ כ 110 מ"ר ליח"ד..
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) עפ"י תכניות תקפות..
- (4) עפ"י המצב הקיים..
- (5) 3 קומות+חדרי גג..
- (6) צפון, כמסומן בתשריט..
- (7) כמסומן בתשריט..
- (8) מערב, לשצ"פ 1.2 מ' במקום 4 מ' (במקום 2.5 מ' קו בליטה)..
- (9) מזרח ודרום 1.5 מ' במקום 4 מ' (במקום 2.5 מ' קו בליטה)..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

ניקוז

הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38):

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 התחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים.
2. ניתן יהיה להותיר 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 העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4

סטיה ניכרת

א. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
ב. בליטות מעבר לקווי הבניין שבתכנית זו, לרבות סוכות ומ. שמש, ולמעט סוכות בק.ב. צפוני.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תכנית לעיצוב הבניין כולל חזיתות בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7