

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0733527**

**הרחבת יח"ד ושינוי ק.ב. ברח' ירושלים 49**

**תל-אביב**

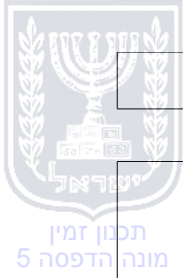
**מחוז**

**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 מקומית לשינויים בקווי בניין בבניין קיים, ע"מ לאפשר הרחבות עפ"י תכניות תקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ושינוי ק.ב. ברח' ירושלים 49
		מספר התכנית	501-0733527
1.2	שטח התכנית		1.301 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) (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	183950
קואורדינאטה Y	665550

**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
	49	ירושלים	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	282	

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 5



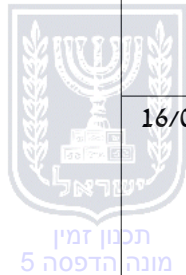
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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/ 105 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ג, על תקוניה. הוראות תכנית בב/ 105 / ג, על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4119	3203	10/06/1993
בב/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 20 ממשיכות לחול.	1496		30/05/1946
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		17: 05 04/08/2019	מרגלית שטרן	04/08/2019	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 27 03/07/2019	מרגלית שטרן	21/02/2019	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	עודד ורנר			בני ברק	ירושלים	49	058-7090001		5741858@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עודד ורנר			בני ברק	ירושלים	49	058-7090001		5741858@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עודד ורנר			בני ברק	ירושלים	49	058-7090001		5741858@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם בעלי הדירות

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	ה/41861		בני ברק	הר סיני	10	03-5741858		5741858@gmail.com
	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית	4	077-5003986	077-5003986	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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

שינויים בקווי בניין לצורך הרחבת יח"ד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

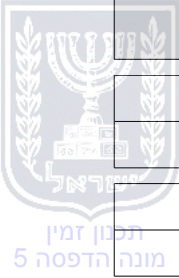
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

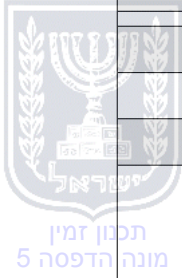
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,301	100
סה"כ	1,301	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,290.31	100
סה"כ	1,290.31	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>ב. ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/105/ג על תיקוניה, דהיינו עד 120 מ"ר (שטח עיקרי) לכל דירה.</p> <p>ג. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ד. מעבר לקו הבניין המוצע לחזיתות (3 מ') תותר בליטה של 1.20 מ'.</p> <p>ה. לא יותרו סוכות ומ. שמש מעבר לקו הבליטה לחזית הצפונית ברח' ירושלים.</p> <p>ו. מעבר לבליטה בחזית המזרחית יותרו סוכות ומ. שמש עד רוחב 1.10 מ'.</p> <p>ז. מעבר לקווי הבניין הצידיים יותרו סוכות עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>ח. אם הבניין ייהרס קו הבניין לחזית יוחזר לקדמותו, דהיינו 4 מ'.</p> <p>ט. לא ניתן להעביר שטחים שלא נוצלו להרחבה לדירה או קומה אחרת בבניין.</p> <p>י. ההרחבות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת										
3 (8)		3 (7)	3 (6)	4 (5)	24 (4)			1106 (3)		2880 (1)	1301	1	מגורים ב'	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:

- הרחבת 24 יח"ד עד 120 מ"ר (שטח עיקרי) לכל יח"ד עפ"י תכנית בב/105/ג על תיקוניה. בפועל ההרחבה הממוצעת ליח"ד תהיה כ - 32 מ"ר בנוסף יותרו חדרי גג עד 35 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה עפ"י תכנית בב/105/ד/2..
- עפ"י תכניות תקפות ותקנות מאושרות, כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד, מרפסת סוכה בשטח עד 8 מ"ר ליח"ד, חדר מדרגות בשטח 8 מ"ר ליח"ד, ושטחים משותפים לבניין בק"ק. בנוסף יותרו מ. שמש עפ"י תקנות תקפות..
- עד 85% משטח המגרש..
- מצב קיים, עפ"י היתר בניה..
- 4 קומות וגג חלקית מעל ק"ק, עפ"י היתר..
- ללא שינוי.
- ללא שינוי..
- חזית צפונית 3 מ' + אפשרות בליטה של 1.2 מ' חזית מזרחית 3 מ' + אפשרות בליטה של 1.2 מ' ללא שינוי..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>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.</p>
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>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.</p>
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו. 2. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין לחזית צפונית ומזרחית, למעט בליטה מותרת של 1.20 מ' (עפ"י תכנית בב/105/ב). למרות האמור לעיל, בחזית המזרחית יותרו סוכות ומ. שמש מעבר לבליטה עד רוחב 1.10 מ'.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. ב. תאום עם היחידה הסביבתית לגבי הקרבה לעמוד החשמל בחזית. ג. ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5