

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0693390

הרחבת יח"ד קיימות ברח' טבריה 7

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

תב"ע בסמכות מקומית להרחבת יח"ד קיימות בבניין בן 3 קומות ע"ע ובו 12 יח"ד.



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 הרחבת יח"ד קיימות ברח' טבריה 7

ומספר התכנית

501-0693390

מספר התכנית

0.781 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (12)

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	183700
קואורדינאטה Y	656000

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הרצוג	34	
בני ברק	טבריה	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק		562

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 /א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 /א
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 /ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 /ב
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
12/06/1952	810	235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 68 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 68



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 45 03/01/2021	פרל קרייזמן	03/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 13 16/10/2018	פרל קרייזמן	16/10/2018	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	דיירי הבנין ע"י מרדכי כץ			בני ברק	טבריה	7	052-7139513		max0527139513@gmail.com

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		דיירי הבנין ע"י מרדכי כץ			בני ברק	טבריה	7	052-7139513		max0527139513@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12)

2. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד
100	מגורים ג'

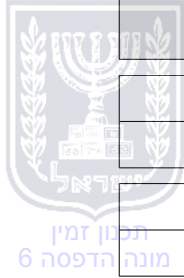
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' (לא מבא"ת)	781	100
סה"כ	781	100

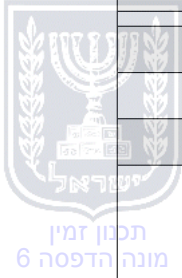
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	794.26	100
סה"כ	794.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 2. תותר בניית עמודים בקומת הקרקע מחוץ לקו הבנין, כמפורט בנספח הבינוי. 3. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים ובציפוי חומרים קשיחים, ועפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 4. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לקיימים. 5. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם. 6. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. 7. הסוכות יותרו מעבר לקווי הבניין הצידיים ברוחב עד 1.50 מ' (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) ומעבר לקווי הבניין העיליים בחזיתות עד רוחב 1.10 מ'. שטח הסוכות ייכלל ב 140 מ"ר המותרים לכל יח"ד. 8. לא תותר העברת שטח שלא נוצל לדירה או קומה אחרת בבנין. 9. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות. 10. הוראות תכנית זו יחולו על בניין קיים בלבד. 11. חלקי בניין קיימים בהיתר מעבר לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 3	12	65	2016	416	1600	גודל מגרש כללי 781	100	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות ע"ע + קומת חדרי יציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות 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 להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה וידרש על ידי 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 המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה 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

ניהול מי נגר

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
 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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

6.4

סטיה ניכרת

1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות.
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', עפ"י ההנחיות המרחביות.
3. היתר הבנייה ילווה באישור מהנדס קונסטרוקציה כדן.
4. הבנייה בקומת הקרקע, לרבות עמודים, תיעשה בכפוף להסכמת בעלי הנכס.
5. לא תותר בנייה מעל סוכה קיימת בהיתר, אלא בכפוף להסכמת בעל הסוכה.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6