

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0758128

הרחבות וחלוקת יח"ד ברח' מימון 36

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 הועדה המקומית לתוספת יח"ד ע"י חלוקת דירת דופלקס לשניים, והרחבת יח"ד קיימות עד לשטח כולל של 140 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות וחלוקת יח"ד ברח' מימון 36
		מספר התכנית	501-0758128
1.2	שטח התכנית		1.017 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) (8)
		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

184301 קואורדינאטה X

666147 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון - רח' מימון
מדרום - חלקות 767-768
ממזרח - חלקה 1085
ממערב - חלקה 1088.

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
	36	הרב מימון	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1287	חלק	מוסדר	6122

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
בב/105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/180 ממשיכות לחול.	1962		22/11/1973

הערה לטבלה:

כל ההוראות של התכנית על שינוייה יחולו על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בראונשטיין גיל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בראונשטיין גיל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 13 11/03/2021	בראונשטיין גיל	22/06/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		20: 29 23/07/2020	בראונשטיין גיל	22/06/2019	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	אליהו אריה גולדברג			בני ברק	הרב מימון	36	03-6168369	072-2507768	
	פרטי	פנינה גולדברג			בני ברק	הרב מימון	36	03-6168369		
	פרטי	בנימין קמפנר			בני ברק	הרב מימון	36	03-5799632		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		יוחנן איצקוביץ			בני ברק	הרב מימון	36	072-2507767		
בעלים		רחל אסתר איצקוביץ			בני ברק	הרב מימון	36	072-2507767		
בעלים		אליהו אריה גולדברג			בני ברק	הרב מימון	36	03-6168369	072-2507768	
בעלים		פנינה גולדברג			בני ברק	הרב מימון	36	03-6168369		
בעלים		יחזקאל גינזבורג			בני ברק	הרב מימון	36	03-6168332		
בעלים		שושנה גינזבורג			בני ברק	הרב מימון	36	03-6168332		
בעלים		צדוק יאיר ויל			בני ברק	הרב מימון	36	072-2507767		

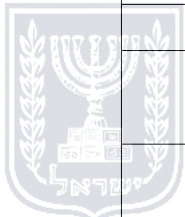


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף וינברג			בני ברק	הרב מימון	36	03-5799761		
בעלים		שושנה וינברג			בני ברק	הרב מימון	36	03-5799761		
בעלים		דוד יוסקוביץ			בני ברק	הרב מימון	36	03-5783047		
בעלים		תמר יהודית יוסקוביץ			בני ברק	הרב מימון	36	03-5783047		
בעלים		מוניק לוי			בני ברק	הרב מימון	36	03-6512012		
בעלים		הינדה איילה מיטלמן			בני ברק	הרב מימון	36	03-5707040		
בעלים		יוסף מיטלמן			בני ברק	הרב מימון	36	03-6160254		
בעלים		משה מיטלמן			בני ברק	הרב מימון	36	03-5707040		
בעלים		תהילה מיטלמן			בני ברק	הרב מימון	36	03-6160254		
בעלים		דוד סנדרס			בני ברק	הרב מימון	36	03-5799683		
בעלים		רבקה סנדרס			בני ברק	הרב מימון	36	03-5799683		
בעלים		בנימין קמפנר			בני ברק	הרב מימון	36	03-5799632		
בעלים		יעקב קמפנר			בני ברק	הרב מימון	36	03-5700488		
בעלים		ברוריה רוזנבלום			בני ברק	הרב מימון	36	03-6189678		
בעלים		ברוך רוזנבלום			בני ברק	הרב מימון	36	03-6189678		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמעון יהודה שטראוס			בני ברק	הרב מימון	36	03-5704299		
בעלים		מינה שיף			בני ברק	הרב מימון	36	03-5793304		
בעלים		משה שיף			בני ברק	הרב מימון	36	03-5793304		
בעלים		חיים ברוך יהודה שפיצר			בני ברק	הרב מימון	36	03-6168312		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בראונשטיין גיל	37653	בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	9	072-2507767	072-2507768	gilbr111@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 וחלוקת דירה בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת י"חד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).

2. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

3. תוספת יח"ד ע"י חלוקת דירת דופלקס עפ"י סעיף 62א(א)(8).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

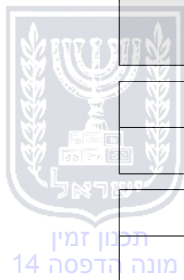
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,017	100
סה"כ	1,017	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,017.1	100
סה"כ	1,017.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 2. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. 3. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים. 4. הוראות תכנית זו יחולו על הבניין הקיים בלבד. 5. סה"כ שטח לכל יח"ד אחרי הרחבה יהיה עד 140 מ"ר (עיקרי ושירות כולל ממ"ד וסוכה). 6. למרות האמור לעיל, לא ניתן להרחיב את יחידות הדיור שנוצרו ע"י חלוקת דירת הדופלקס עפ"י תכנית זו (למעט תוספת ממ"ד וסוכה) 7. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(4)	5 (3)	18.9	18.6	19	2803	330 (2)	870 (1)	2215	1017	מימון 36	מגורים	מגורים ב'			
													80	80 (5)	גודל מגרש כללי	מגורים ב'
																3495

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח עיקרי מעל הקרקע 17 דירות * 120 מ"ר + 175 מ"ר עבור 2 הדירות שלא מקבלות הרחבה

שטח עיקרי חדרי גג: 80 מ"ר

שטח שירות מעל הקרקע כולל 19 דירות * 28 מ"ר + 338 מ"ר בקרקע עפ"י היתר

שטח שירות מתחת לקרקע 330 מ"ר עפ"י היתר במרתף

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 338 מ"ר שטח שירות בקומת קרקע עפ"י היתר.

(2) עפ"י היתר.

(3) 5 קומות + גג מעל קומת קרקע וקומת קרקע תחתונה.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) חדרי גג.

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים
6.2	עתיקות
	<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>
6.3	ביוב וניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמא 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 חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>a. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו</p> <p>b. תוספת קומות</p> <p>c. תוספת שטחים</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית לפיתוח ועיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. שיפוץ הבנין עפ"י הצורך בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>3. אישור פיקוד העורף כדין.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

מועד ביצוע משוער: בתוך 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14