

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0917831

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' עמק יזרעאל 48,46

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 והרחבת יח"ד קיימות עד שטח כולל של 140 מ"ר, בבניין קיים באגף הצפוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 ושינויים בקווי בניין ברח' עמק יזרעאל 48,46 |
|     |                        | מספר התכנית                            | 501-0917831  |
| 1.2 | שטח התכנית             |  | 1.002 דונם   |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית מפורטת   |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | לא   |
|     |                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מקומית   |
|     |                        | לפי סעיף בחוק                          | 62 א (א) (12), 62 א (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

184613 קואורדינאטה X

667393 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון חלקה 87

ממזרח חלקה 23

מדרום חלקה 89

במערב-חזית רחוב עמק יזרעאל

**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    |
|-------|----------|------------|---------|
|       | 48       | עמק יזרעאל | בני ברק |
|       | 46       | עמק יזרעאל | בני ברק |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספרי חלקות<br>בחלקן | מספרי חלקות<br>בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|----------------------|------------------------|---------------|---------|----------|
|                      | 88                     | חלק           | מוסדר   | 6105     |

**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**

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 12/02/2020 | מים | 3740                          | 8688                     | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.                     | כפיפות  | תמא/1                |
| 07/08/1980 |     |                               | 2649                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה.         | שינוי   | בב/105/ב             |
| 09/10/1986 |     |                               | 3389                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/230/א ממשיכות לחול.                    | שינוי   | בב/230/א             |
| 06/04/2006 |     | 2482                          | 5516                     | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105/אגפים. הוראות תכנית בב/מק/105/אגפים תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | בב/מק/105/אגפים      |
| 24/03/2009 |     | 3055                          | 5934                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/767 ממשיכות לחול.                   | שינוי   | בב/מק/767            |
| 03/07/2018 |     | 9458                          | 7864                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0308296 ממשיכות לחול.                 | כפיפות  | 501-0308296          |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך         | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |                |                   | יצחק יוסף זילברברג |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | יצחק יוסף זילברברג |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 11: 09 29/04/2022 | יצחק יוסף זילברברג | 29/11/2020  |                     | 1: 100   | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  |                | 22: 05 20/07/2021 | יצחק יוסף זילברברג | 29/11/2020  |                     | 1: 250   | מנחה        | 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



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב          | בית | טלפון | פקס        | דוא"ל            |
|----------------|------|------------|---------------|----------|---------|---------------|-----|-------|------------|------------------|
|                | פרטי | נחום פלקסר |               |          | בני ברק | עמק<br>יזרעאל | 48  |       | 03-5094879 | 33440@bbm.org.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב          | בית | טלפון | פקס        | דוא"ל            |
|------|------------|---------------|----------|---------|---------------|-----|-------|------------|------------------|
| פרטי | נחום פלקסר |               |          | בני ברק | עמק<br>יזרעאל | 48  |       | 03-5094879 | 33440@bbm.org.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג  | תיאור | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון | פקס        | דוא"ל            |
|------|-------|------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------|------------|------------------|
| דייר |       | נחום פלקסר |               |          | בני ברק | עמק יזרעאל | 48  |       | 03-5094879 | 33440@bbm.org.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם                 | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|-------------|---------|-----------|-----|------------|-----|---------------------|
|                | עורך ראשי | יצחק יוסף זילברברג |               | IZ אדריכלות | בני ברק | הרב מימון | 25  | 03-6180587 |     | sarag8553@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הרחבות יח"ד ושינויים בקווי בניין בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. הרחבת יח"ד קיימות
- b. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
- c. שינויים בקווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ב'  | 3,1     |
| דרך מאושרת | 2       |

  

| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 3,1            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| דרך מוצעת | 14    | 1.40   |
| מגורים ב' | 988   | 98.60  |
| סה"כ      | 1,002 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 14.31     | 1.42         |
| מגורים ב'  | 990.83    | 98.58        |
| סה"כ       | 1,005.14  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מגורים   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* הוראות תכנית זו יחולו על החלקה כל עוד הבניין באגף הצפוני קיים.</li> <li>* ההרחבות לחזית יהיו לפי תב"ע אגפים.</li> <li>* לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו.</li> <li>* העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים.</li> <li>* אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן.</li> <li>* ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</li> <li>* לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט סוכות.</li> <li>* לא יותרו סוכות מעבר לקו בנין העורפי.</li> <li>* מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' בחזיתות הצידייות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הקדמית, מעבר לקווי הבניין הנ"ל.</li> <li>* לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבנין.</li> <li>* הוראות תכנית זו להרחבת יח"ד קיימות מתייחסות לאגף הצפוני בלבד, לגבי האגף הדרומי, יחולו עליו התכניות התקפות לרבות לגבי זכויות, קומות ויח"ד והתנאים להיתר.</li> </ul> |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | על פי תוכניות תקפות  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <p><b>דרכים</b></p> <p>על פי תוכניות תקפות</p>   |



## 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            | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |       |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|---------|--------|-----------|-------|
|               | קדמי       | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני |                                   |                   |           |                   | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                 |                         |         |        |           |       |
|               |            |       |            |           |                                   |                   |           |                   |                   | שרות              |                 |                         |         |        |           | עיקרי |
| 4             | 3          | 3     | 3.5        | 4 (1)     | 18.94                             | 15.8              | 8         | 65                | 304               | 960               | 988             | עמק יזרעאל 48 אגף צפוני | 1       | מגורים | ב' מגורים |       |
| 4             | 3          | 3     | 3.5        | 4 (1)     | 18.94                             | 15.8              | 8         | 65                | 304               | (2) 599           | 988             | עמק יזרעאל 46 אגף דרומי | 3       | מגורים | ב' מגורים |       |

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:

תוכנית זו לא מוסיפה זכויות במבנה הדרומי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 קומות מעל קומת עמודים+קומת הגג..

(2) תוכנית זו לא מוסיפה זכויות במבנה הדרומי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים.</p>  | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. 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> | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/1:</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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. מי הגגות בתחום התוכנית יוחדרו לתת הקרקע בהתאם להנחיות רשות המים.</p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>a. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.</p> <p>b. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.</p> <p>c. בליטות מעבר לקו בנין העורפי לרבות סוכות.</p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות</p> <p>2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>3. ההרחבות לחזית יהיו לפי תב"ע אגפים.</p> <p>4. אישור פיקוד העורף</p> <p>5. פירוט מתקן החדרה כנדרש בסעיף 6.3, מתקן זה יודרש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>   | <p><b>6.5</b></p> |



**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10