

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0978411

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' העליה השניה 10

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.



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

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' העליה
השניה 10

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-0978411 מספר התכנית

0.865 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (12), 62 א (א) (4) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

לא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184601
קואורדינאטה Y	666400

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקות 2731+2729, ומדרום חלקות 2737+2745, ממזרח רח' הרב שך, מערב רח' עליה השניה

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
	10	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	1853	

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 בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		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
14/06/2007		3147	5680	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/557/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/557/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
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	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		09: 40 24/12/2021	יצחק יוסף זילברברג	07/05/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 14 24/11/2021	יצחק יוסף זילברברג	06/05/2021		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



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	משה יוסקוביץ			בני ברק	העליה השניה	10	03-5094879		mmy666@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה יוסקוביץ			בני ברק	העליה השניה	10	03-5094879		mmy666@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		משה יוסקוביץ			בני ברק	העליה השניה	10	03-5094879		mmy666@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	יצחק יוסף זילברברג		IZ אדריכלות	בני ברק	הרב מימון	25	03-6180587		sarag8553@gmail.com



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

הרחבות יח"ד ושינויים בקווי בניין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת יח"ד קיימות
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
- שינויים בקווי בניין



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

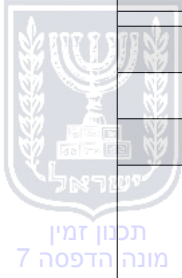
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג+חזית מסחרית	865	100
סה"כ	865	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	864.51	100
סה"כ	864.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע: מגורים חניות וחנויות מסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>i. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבנין הקיים..</p> <p>ii. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>iii. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו.</p> <p>iv. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים.</p> <p>v. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן.</p> <p>vi. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p> <p>vii. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>viii. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין.</p> <p>ix. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' בחזיתות הצידייות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית האחורית, מעבר לקווי הבניין הנ"ל.</p> <p>x. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין.</p> <p>xi לא תותר הרחבה של הדירה בקומת הגלריה בפונה לכיוון רח' הרב ש"ך.</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				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							שרות						עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15.75	17.34	15	65	2532.2	(1) 615.2	1757	865	העליה השניה 10	1	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3.5	3	4 (2)						(4) 87.83	(3) 190.3	865	העליה השניה 10	1	מסחר	מגורים ומסחר

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) לפי תבע בב/557 ללא שינוי.
- (2) 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת גלריה..
- (3) לפי תבע בב/557/א ללא שינוי, כולל קרקע וק. ביניים.
- (4) לפי תבע בב/557/א ללא שינוי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
<p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' יח"ד ומס' הקומות ומנחה בשאר הנושאים</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</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 ידיד 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 חשבונו 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>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/1:</p> <p>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>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולם או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש לשימור, אלא בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2. תנאי להיתר במגרש בו קיימים עצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש להעתקה ו/או עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>3. בכל מקרה לא יועתקו ו/או יעקרו עצים בוגרים ללא רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. במידה ותותר כריתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטיעה של עצים חלופיים במגרש או בסביבתו ככל שניתן עפ"י נתוני המגרש.</p>	

6.5 סטיה ניכרת	
	תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.

6.6 תנאים בהליך הרישוי	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות 2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה. 3. תוספת שטחים מעבר למותר עפ"י תוכנית זו. 4. אישור פיקוד העורף



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מועד משוער 3 שנים	
-------------------	--

