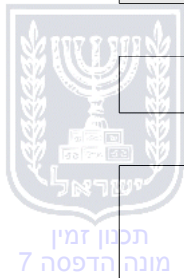


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1175132

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' פרל 19,21



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' פרל 19,21
		מספר התכנית	501-1175132
1.2	שטח התכנית		1.042 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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
	קואורדינאטה X	184108
	קואורדינאטה Y	666560

1.5.2 תיאור מקום	מצפון שצ"פ חזית הראשונים
	מדרום חזית פרל
	ממרח חלקה 213
	ממערב שביל להולכי רגל

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	פרל חיים	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	212	

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
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0873794
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
08/01/2009		1621	5897	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105/ ש. הוראות תכנית בב/ 105/ ש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105/ ש
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		22: 19 12/07/2023	יצחק יוסף זילברברג	01/01/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		22: 19 12/07/2023	יצחק יוסף זילברברג	10/01/2023		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	יקותיאל זאב בארי (1)			בני ברק	פרל חיים	19	03-9255211	03-9255211	mosherozental1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פרל 19-21.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יקותיאל זאב בארי			בני ברק	פרל חיים (1)	19	03-9255211	03-9255211	mosherozental1@gmail.com

(1) כתובת: פרל 19-21.

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

a. הרחבת יח"ד קיימות

b. 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	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	36	3.46
מגורים ב'1	732	70.25
שביל	39	3.74
שביל ציבורי פתוח	235	22.55
סה"כ	1,042	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36.36	3.47
מגורים	737.32	70.33
שביל	39.77	3.79
שטח ציבורי פתוח	234.92	22.41
סה"כ	1,048.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע-חניות ומגורים מתחת לקרקע מקלט קיים ודירות מדרון
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד 2. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו. 3. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים. 4. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן. 5. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין. 6 מרפסות שמש מאושרות בהיתר מותרות בבניין הקיים 7 חלקי בנין קיימים בהיתר מחוץ לקווי בנין מותרים כל עוד הבנין קיים
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ע"פ תוכניות תקפות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא יותרו גדרות בשטח השצ"פ
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים ע"פ תוכניות תקפות
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	שביל להולכי רגל ע"פ תוכניות תקפות
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4) 0	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.41	8	(1) 9	65	1695	38	255	332	1070	1042	פרל 19-21	1	מגורים	מגורים



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5) 3	פרל 19-21	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל דירת נכה, בנוסף קיימות שתי דירות שפוע.
- (2) 2 קומות וגג מעל קרקע קומת מרתף וקומת שפוע.
- (3) קומת שפוע וקומת מקלט.
- (4) לכיון שצ"פ רחוב הראשונים.
- (5) קו בנין עילי 1.80.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 פיתוח סביבתי

השצ"פ יפותח כגינה ולא יותרו בו גדרות

6.2 רישום זיקת הנאה

השטחים הציבוריים (הפקעה, שביל, שצ"פ) יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

6.3 זיקת הנאה

תירשם זיקת הנאה בחזית ברוחב 1.5 מ' לפחות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים

