

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1077734

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' שפירא 8



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' שפירא 8

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

501-1077734

מספר התכנית

0.520 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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	185030
	קואורדינאטה Y	666382
1.5.2 תיאור מקום	מצפון חזית שפירא	
	ממזרח חלקה 59	
	ממערב חלקה 61	
	מדרום בנייני ציבור	

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	הרב שפירא	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	60	

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	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
19/08/1973		1939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 255 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 255
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 הוראות 501-0308296. 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		08: 52 08/12/2022	יצחק יוסף זילברברג	06/05/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 50 08/05/2022	יצחק יוסף זילברברג	06/05/2022		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	עזריאל אייגר			בני ברק	הרב שפירא	8	03-6189958		rivkaibmc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזריאל אייגר			בני ברק	הרב שפירא	8	03-6189958		rivkaibmc@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



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

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 6

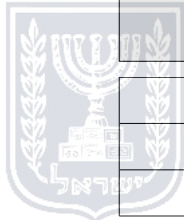


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	26	4.76
מגורים ב'	520	95.24
סה"כ	546	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	25.5	4.67
מגורים	521.12	95.33
סה"כ	546.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד. 2. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים. 2. לא תותר חלוקת יח"ד שהרחבה עפ"י תכנית זו. 4. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים. 5. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן. 6. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. 7. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין. 8. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הקדמית, מעבר לקווי הבניין. 9. לא יותרו סוכות מעבר לקו הבניין העורפי (למעט סוכות שהותרו בהיתר כדין) 10. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין. 11. מרפסות שנס בהיתר יותרו כל עוד הבנין קיים 12. בנייה קיימת בהיתר מחוץ לקווי בנין תותר כל עוד הבניין קיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	יל פי דרכים תקפות
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	עפ"י תוכניות תקפות



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	מעל הכניסה הקובעת						
												מ"ר	סה"כ שטחי בניה	שטחי		גודל מגרש מוחלט		
														שרות	עיקרי			
קדמי	3	3	3	3	3	19.4	17.3	9	65	1412	332	1080	520	8	שפירא	1	מגורים	מגורים
אחורי	6	3	3	3	3	19.4	17.3	9	65	1412	332	1080	520	8	שפירא	1	מגורים	מגורים
צידדי- ימני	3	3	3	3	3	19.4	17.3	9	65	1412	332	1080	520	8	שפירא	1	מגורים	מגורים
צידדי- שמאלי	3	3	3	3	3	19.4	17.3	9	65	1412	332	1080	520	8	שפירא	1	מגורים	מגורים
מ"ר	4	1	4	1	4	19.4	17.3	9	65	1412	332	1080	520	8	שפירא	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 סטיה ניכרת

a. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.

b. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות. בחזית העורפית יותרו סוכות שהותרו בהיתר כדין בלבד.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. אישור פיקוד העורף

2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים

