

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0988444

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' שבטי ישראל 26

תל-אביב

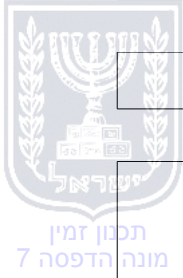
מחוז

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' שבטי ישראל 26	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0988444	מספר התכנית	
0.571 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא 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	184326
קואורדינאטה Y	666504

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון רח' שבטי ישראל, מדרום ש.צ.פ, ממזרח חלקה 821 ממערב חלקה 823

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני ברק - חלק מתחום הרשות : בני ברק

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	26	שבטי ישראל	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	822	

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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
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
01/11/1951		70	196	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/77 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/77



## 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		12: 26 27/12/2021	יצחק יוסף זילברברג	14/06/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 30 12/12/2021	יצחק יוסף זילברברג	14/06/2021		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	עמנואל פריינד			בני ברק	שבטי ישראל	26	03-9255211		5793446@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמנואל פריינד			בני ברק	שבטי ישראל	26	03-9255211		5793446@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		עמנואל פריינד			בני ברק	שבטי ישראל	26	03-9255211		5793446@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	571	100
סה"כ	571	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	571.79	100
סה"כ	571.79	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מתחת לקרקע מקלט קיים וחניות מעל לקרקע חניות ומגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>i. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד</p> <p>ii. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/אגפים.</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 בנין 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
1	2.5	3	3	1	4 (1)	18.5	14	8	65	1749	485	304	960	571	שבטי ישראל 26	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) 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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 ניהול מי נגר**

ניהול מי הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

**6.3 סטיה ניכרת**

- a. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.  
b. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.

**6.4 תנאים בהליך הרישוי**

- הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות
- בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.
- תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין קרבה לעמודי החשמל בחזית
- אישור פיקוד העורף
- תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עץ שווה ערך ומאותו זן שהיה קיים בתחום התוכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער 3 שנים

