

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0940635

הרחבת יח"ד קיימות ברח' רבי אליעזר 5

תל-אביב

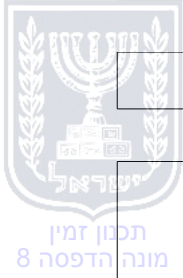
מחוז

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 הועדה המקומית להרחבת יח"ד קיימות עדשטח כולל של 140 מ"ר, בניין קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ברח' רבי אליעזר 5

501-0940635

מספר התכנית

0.587 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

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 183876

קואורדינאטה Y 666029

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון מזרח- דרך, מזרח-דרך, דרום-רח' רבי אליעזר וממערב חלקה 982

**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
	5	רבי אליעזר	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק	983	

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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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	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
18/12/1986			3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 358/ א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 358/ 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		22: 18 13/03/2022	יצחק יוסף זילברברג	03/02/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 30 13/03/2022	יצחק יוסף זילברברג	02/02/2021		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	חיים טננבוים			בני ברק	רבי אליעזר	5	03-9255211		CHEDVA913@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים טננבוים			בני ברק	רבי אליעזר	5	03-9255211		CHEDVA913@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		חיים טננבוים			בני ברק	רבי אליעזר	5	03-9255211		CHEDVA913@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 8

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

הרחבת יח"ד קיימות בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).

b. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר

c. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



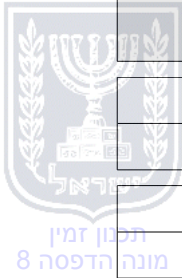
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים	1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	587	מגורים מיוחד
100	587	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	585.17	מגורים
100	585.17	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
שימושים מעל לקרקע- חניות, מגורים שימושים מתחת לקרקע- מקלט קיים	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>a. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד.</p> <p>b ההרחבות יהיו עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/אגפים.</p> <p>c. העמודים ימוקמו ככל הניתן בסמיכות לעמודים קיימים.</p> <p>d ההרחבות יהיו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>e. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים מעבר לקווי הבניין ועד 1.70 מ' מגבול המגרש בצדדים, ועד 1.10 מ' בחזית ובעורף מעבר לקווי הבניין.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
4	4	2.7	3	1	3 (1)	15.9	22	13	65	2006	42	444	1560	587	רבי אליעזר 5	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) 3 קומות+קומת גג חלקית מעל קומת עמודים וחניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי ו/או פיתוח**

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' יח"ד ומס' הקומות ומנחה בשאר הנושאים

**6.2 ניהול מי נגר**

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/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.

**6.3 סטיה ניכרת**

תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.

**6.4 תנאים בהליך הרישוי**

אישור פיקוד העורף

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

מועד משוער עד 3 שנים

