

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1049246

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בנין ברח' חי טייב 4



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 בנין והרחבת יח"ד קיימות עד שטח כולל של 140 מ"ר, בבנין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בנין ברח' חי טייב 4

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 501-1049246

1.2 שטח התכנית 2.007 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

184894 קואורדינאטה X

667147 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון חלקה 66

ממזרח רח' צבי הרלינג

מדרום רח' חי טייב

ממערב שד' אריה לויך-ש.צ.פ.

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
	4	חי טייב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	28	חלק	מוסדר	6790

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
בב/ 105/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	2649			07/08/1980
בב/ 136	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 136. הוראות תכנית בב/ 136 תחולנה על תכנית זו.	2357			18/08/1977
בב/ מק/ 105/ אגפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים תחולנה על תכנית זו.	5516	2482		06/04/2006
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
בב/ מק/ 3176	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3176 ממשיכות לחול.	6317	480		10/11/2011



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		21: 32 04/09/2022	יצחק יוסף זילברברג	24/12/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 33 04/09/2022	יצחק יוסף זילברברג	17/12/2021		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	זאב צייגרמן			בני ברק	חי טייב	4	03-9255211		zeevz@ami.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאב צייגרמן			בני ברק	חי טייב	4	03-9255211		zeevz@ami.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		זאב צייגרמן			בני ברק	חי טייב	4	03-9255211		zeevz@ami.org.il

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



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 4



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 בנין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

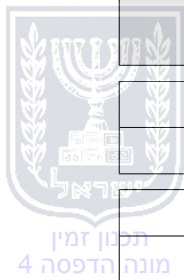
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

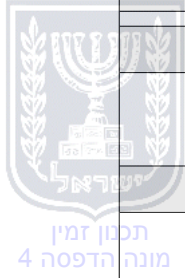
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,007	100
סה"כ	2,007	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,006.2	100
סה"כ	2,006.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע-חנויות ומסחר, חנויות, מגורים מתחת לקרקע-מקלט קיים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</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. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>vii. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' בחזיתות הצידייות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות, מעבר לקווי הבניין הנ"ל.</p> <p>viii. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין.</p> <p>ix. מרפסות שמש מאושרות בהיתר מותרות בבניין הקיים</p> <p>x. חזית הבנין יתואן עם הבנין הקיים עפ"י תוכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה</p> <p>xi. בהרחבות לכיוון מזרח יהיו כמסומן בבינוי, ברוחב שלא יעלה על 1 מ' מעבר לקו החיצוני של הבניין הקיים (בחלק הרחב ביותר ולא כולל סוכות), ועד 5 מ' מהבנין הקיים בחלק המזרחי של החלקה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				מעל הכניסה הקובעת (1) 4	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
3		5	3	5	18.3	16	65	2448	528	1920	2007	חי טייב 4	1	מגורים	מגורים ומסחר	
								297		297			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) 4 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

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

6.2 ניהול מי נגר

ניהול מי הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א/1

6.3 סטיה ניכרת

1. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.
2. תוספת שטח

6.4 תנאים בהליך הרישוי

1. אישור פיקוד העורף
2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.
3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין הקרבה לקו החשמל הקיים
4. הגשת התוכנית לעיצוב החזית בהתאמה לבנין הקיים-לאישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים

