

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0983064

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' הרב לנדא 9

תל-אביב

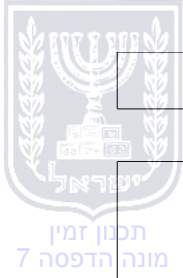
מחוז

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' הרב לנדא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

9

ומספר התכנית

501-0983064

מספר התכנית

0.857 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג 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	184373
קואורדינאטה Y	665256

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 233, ממזרח חלקה 585 ממערב חלקה 583 ומדרום חזית רח' הרב לנדא

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 לנדא יעקב	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	584	

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	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
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
15/04/2007		2273	5649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3016 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/3016
11/06/2009		4290	5962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3058 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/3058
31/05/2005		2862	5402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/797 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/797
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו כפופה לתכנית 501-0308296.	כפיפות	501-0308296
28/03/1996		2425	4394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/במ/1/414 א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/במ/1/414 א



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: 14 24/07/2022	יצחק יוסף זילברברג	28/05/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 14 24/07/2022	יצחק יוסף זילברברג	28/05/2021		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	גיל רון			בני ברק	הרב לנדא יעקב	9	03-9255211		bsb.sara443@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל רון			בני ברק	הרב לנדא יעקב	9	03-9255211		bsb.sara443@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		גיל רון			בני ברק	הרב לנדא יעקב	9	03-9255211		bsb.sara443@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 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 ומסחר	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד וחזית מסחרית	857	100
סה"כ	857	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	858.12	100
סה"כ	858.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע-מגורים ומסחר מתחת לקרקע חניות ומחסנים
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.ג. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>vii. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין.</p> <p>viii. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין הצידיים, למעט סוכות, לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבנין העורפי</p> <p>ix. מרפסת שמש קיימת בהיתר מותרות כמסומן בהיתר ובבינוי.</p> <p>x. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמינה הדפסה 7	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		
	קדמינה הדפסה 7	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
	1.5	3.5	3.5	3.5	1	5 (2)	22.56	28	(1) 24	65	4469.22	837.22	752	2880	857	הרב יעקב לנדא 9	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
													15	100		הרב יעקב לנדא 9	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) כולל דירת שפוע ודירת נכה בהיתר.

(2) 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומסחר ומעל קומת חניה.

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 הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

6.3 סטיה ניכרת

1. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.
2. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות
3. בליטות מעבר לקו הבנין העורפי כולל סוכות
4. תוספת שטחים מעבר למותר ע"פ תוכנית זו.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות
2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
- 3 אישור פיקוד העורף

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים

