

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1161264

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' הרב לנדא 11



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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

11

ומספר התכנית

501-1161264

מספר התכנית

0.967 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

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

184347 קואורדינאטה X

665253 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 577,

ממזרח חלקה 584

ממערב חלקה 582

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	הרב לנדא יעקב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	583	

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

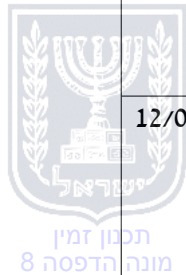
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	מים	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/ 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
בב/ מק/ 3021	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 3021. הוראות תכנית בב/ מק/ 3021 תחולנה על תכנית זו.	5603	821		06/12/2006
בב/ מק/ 797	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 797 ממשיכות לחול.	5402	2862		31/05/2005
501-0308296	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 501-0308296.	7864	9458		03/07/2018
בב/ במ/ 1/ 414/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ במ/ 1/ 414/ א ממשיכות לחול.	4394	2425		28/03/1996



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: 30 22/02/2023	יצחק יוסף זילברברג	21/11/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 04 21/11/2022	יצחק יוסף זילברברג	21/11/2022		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	שמואל פומרנץ			בני ברק	הרב לנדא יעקב	11	03-5701651		5701651@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל פומרנץ			בני ברק	הרב לנדא יעקב	11	03-5701651		5701651@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@g mail.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

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 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 ומסחר	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד ומסחר	967	100
סה"כ	967	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	968.31	100
סה"כ	968.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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>1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד. 2 ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים. 3 לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה 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. סוכות: מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול החלקה). 8. לא יותרו בליטות מעבר לקוי הבנין הצידיים למעט סוכות. 9. מרפסת שמש קיימות בהיתר מותרות כמסומן בהיתר ובבינוי 10. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין 11 החזית הצפונית לאחר ההרחבה תהיה תואמת לחזית הקיימת, לרבות לגבי עיצוב המרפסות</p>



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						
1.5	3.5	2.8	2.8	1	5 (3)	22.56	25	(2) 24	65	4469.22	789.22 (1)	752	2880	967	לנדא 11	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
												15	100		לנדא 11	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) לפי היתר קיים.

(2) כולל דירת שפוע דירת נכה ודירות גג בהיתר.

(3) 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומסחרית.

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. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
- 2 אישור פיקוד העורף
3. התאמת החזית מצד צפון מבחינת עיצובית לחזית הקיימת, לרחוב לענין המרפסות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים

