

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1129345

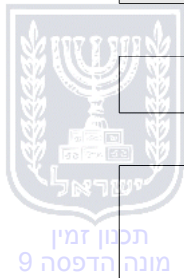
הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' ז'בוטינסקי 39

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005250194/310>

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' ז'בוטינסקי 39
		מספר התכנית	501-1129345
1.2	שטח התכנית		0.574 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א), 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

184108 קואורדינאטה X

666560 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום
 מצפון חלקה 261
 מדרום רחוב ז'בוטינסקי
 ממזרח חלקה 265
 ממערב חלקה 263

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
	39	ז'בוטינסקי	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	264	חלק	מוסדר	6196

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/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/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/534	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/534 ממשיכות לחול.	3940	607		07/11/1991
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018



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		14: 10 15/04/2024	יצחק יוסף זילברברג	16/09/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 17 23/03/2023	יצחק יוסף זילברברג	16/09/2022		1: 250	רקע	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	יאיר פנחסי			בני ברק	ז'בוטינסקי	39		03-9255211	y0504160013@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר פנחסי			בני ברק	ז'בוטינסקי	39		03-9255211	y0504160013@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 9

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

- a. הרחבת יח"ד קיימות
- b. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
- c. שינויים בקווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

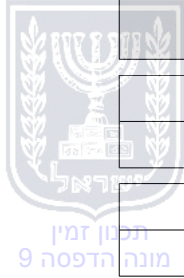
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

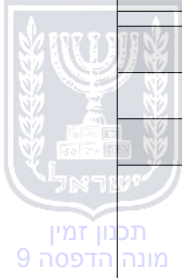
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שיקום למגורים	574	100
סה"כ	574	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	571.7	100
סה"כ	571.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל לקרקע מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
<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' בחזית, מעבר לקווי הבניין הנ"ל.</p> <p>viii. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין.</p> <p>ix. בניה קיימת בהיתר מחוץ לקווי הבנין מותרת כל עוד הבניין קיים.</p>	



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
						שטחי בניה	מ"ר	מ"ר					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי שרות	גודל מגרש מוחלט	ז'בוטינסקי י 39	1	מגורים	מגורים
(2) 3	3	3.15	3.15	(1) 3	13.3	22.64	14	65	2020.5	16.5	444	1560	574

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 מעל קומת קרקע.

(2) קו בנין עילי 1.80 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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

6.2 סטיה ניכרת

תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.
קו בנין אחורי יהיה 3.5 ללא בליטות לרבות סוכות

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. אישור פיקוד העורף
2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה
3. תנאי להליך הרישוי יהיה תיאום ואישור נת"ע לעניין הממשק עם הקו האדום
4. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי הקו האדום אלא בתיאום עם נת"ע ומי מטעמה.

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

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9