

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1235944

שינויים ותוספות בבנין חדש בהליך היתר ברח' חיים לנדא 12,14 בני ברק

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

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך תוספות למבנה בהליך היתר, הכולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות בבנין חדש בהליך היתר ברח' חיים לנדא

שם התכנית 1.1

12,14 בני ברק

שם התכנית ומספר התכנית

501-1235944

מספר התכנית

0.600 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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

185233 קואורדינאטה X

666698 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון רחוב חיים לנדא

מדרון חלקה 2445

ממזרח חלקה 416

ממערב חלקה 414

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
	14	לנדאו חיים	בני ברק
	12	לנדאו חיים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	415	

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

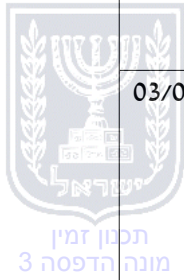
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 על תיקוניה ממשיכות לחול	2649			07/08/1980
501-0462721	כפיפות		10105	2564		02/01/2022
501-0873794	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק יוסף זילברברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק יוסף זילברברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		28/06/2023	יצחק יוסף זילברברג	00: 16 21/09/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/06/2023	יצחק יוסף זילברברג	22: 22 26/06/2023		לא

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	יואב נופר (1)		נופר יואב בע"מ	בני ברק	לנדאו חיים	12	03-9255211	03-9255211	talavraham13@icloud.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לנדא חיים 12,14 בני ברק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב נופר		נופר יואב בע"מ	בני ברק	לנדאו חיים (1)	12	03-9255211	03-9255211	talavraham13@icloud.com

(1) כתובת: לנדא חיים 12,14 בני ברק.

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 3

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

שינויים ותוספות בבנין חדש בהליך היתר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד

2. תוספת קומה.

3. ניווד שטחים

4 קביעת שטח ציבורי ע"פ התוכנית התקפה.

5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	600	מגורים ב 1
100	600	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	601.98	מגורים
100	601.98	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מתחת לקרקע: מתקנים טכניים, חניה, אחסנה, בקומת הקרקע: מגורים, שימושים משותפים לבנין, שטח ציבורי. מעל לקרקע: מגורים השטח הציבורי ישמש לגני ילדים, מעונות, ומשרדים עירוניים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד.</p> <p>2 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשאר 15% לחלחול.</p> <p>3 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p> <p>4 גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.20 מ'</p> <p>5 מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מהמדרכה</p> <p>6 לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לק.ב אחורי</p> <p>7 לא תותר תוספת יח"ד מעבר לתוכנית זו</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד								
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
3.5	צידי- שמאלי	צידי- ימני	3.5	3.5	1	מתחת הקובעת	מעל הקובעת	5	(2)	26.4	38	23	65	2498	510		724	(1) 1264	600	בר אילן 12.14	1	מגורים	מגורים
														129			10	119		בר אילן 12,14	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 2.5	בר אילן 12,14	1	מגורים	מגורים
	בר אילן 12,14	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 שטחי תמא, נכה..

(2) 5 קומות וגג מעל קומת קרקע ומרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1 פיתוח סביבתי

הגישה לשטח הציבורי תהיה ישירות מהרחוב ונפרד מהמגורים

6.2 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית

6.3 תנאים בהליך הרישוי

תאום עם חברת חשמל לענין קרבה לקו החשמל ועמוד החשמל בחזית המגרש.

6.4 זיקת הנאה

תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בחזית המגרש ברוחב 1.5 מ' לפחות כמסומן בתשריט

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

