

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1256882

שינויים ותוספות בבנין חדש בהיתר ברח' חייא 11

תל-אביב

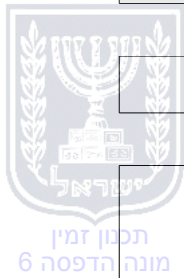
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005330820/310>

## דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך תוספות למבנה מאושר בהיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינויים ותוספות בבנין חדש בהיתר ברח' חייא 11	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-1256882	מספר התכנית	
0.463 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185258
קואורדינאטה Y	666035

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון חלקה 146  
מדרום חזית חייא  
ממזרח חלקה 154  
ממערב חלקה 152

**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	רבי חייא	11	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	153	

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

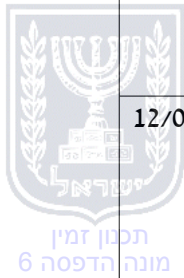
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>בב/105/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול	2649			07/08/1980
<u>בב/105/ש</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ש. הוראות תכנית בב/105/ש תחולנה על תכנית זו.	5897	1621		08/01/2009
<u>501-0873794</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
<u>501-0308296</u>	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		22: 09 30/10/2023	יצחק יוסף זילברברג	22/08/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		21: 12 22/08/2023	יצחק יוסף זילברברג	22/08/2023		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
איש קשר	פרטי	יהודה (1)		בנייני א.י.ש בע"מ	בני ברק	רבי חייא	9	03-5785777	03-5785777	shoamltd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חייא 9-11.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה		בנייני א.י.ש בע"מ	בני ברק	רבי חייא ) (1	9	03-5785777	03-5785777	shoamltd@gmail.com

(1) כתובת: חייא 9-11.

**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 6

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 בהיתר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד

2. ניווד שטחים

3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

4. שינויי בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**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
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	463	100
סה"כ	463	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	458.37	100
סה"כ	458.37	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
1. מתחת לקרקע: אחסנה, דירות מדרון וחניות 2. בקומת הקרקע: שימושים משותפים לבניין, שטח ציבורי, מגורים 3. מעל לקרקע: מגורים, 4. השטח הציבורי ישמש לגני ילדים, מעונות.	
הוראות	4.1.2
<b>בינוי</b>	א
1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד. 2 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. 3 גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.20 מ' 4. מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מהמדרכה 5.תקבע זיקת הנאה בחזית רחוב רבי עקיבא ברוחב 1.5 מ'. 6. לא יותרו בליטות, לרבות סוכות, מעבר לקו הבנין האחורי. 7. מרפסות שמש מאושרות בהיתר מותרות 8. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבנין הצידיים 9. יותר מרתף חניה אחד בלבד בהיקף 85% משטח המגרש, והשארות 15% לחלחול 10. שינויי בינוי, לרבות לגבי בניית 2 דירות גג.	



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

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	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(6) 3.5	(5) 3.5	(4) 3.5	(3) 2	(2) 5	26.25	36.7	(1) 17	65	2251	597	109	584	961	463	11 חייא	1	מגורים	מגורים		
									85			10	75		11 חייא	1	מגורים מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים		



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 6



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (7) 2.5	חייא 11	1	מגורים	מגורים
	חייא 11	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים

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) בנוסף תותר דירת שפוע.
- (2) 5 קומות וגג מעל קרקע.
- (3) קומת מרתף וקומת שפוע.
- (4) לצד מערב.
- (5) לצד מזרח.
- (6) לצד צפון.
- (7) לצד דרום.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 זכות מעבר

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6