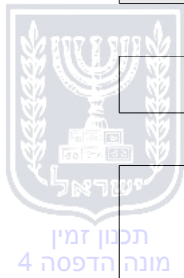


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1220631

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' עזרא 34



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005307938/310>

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' עזרא 34

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

501-1220631

מספר התכנית

0.750 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

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

184851 קואורדינאטה X

665178 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 419

מדרום חלקה 421

ממזרח רחוב עזרא

ממערב חלקה 431

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
	34	עזרא	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	420	חלק	מוסדר	6190

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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
בב/419	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/419 ממשיכות לחול.	2726			09/07/1981
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

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יצחק יוסף זילברברג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יצחק יוסף זילברברג		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 100		05/06/2023	יצחק יוסף זילברברג	23: 05 24/10/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		31/05/2023	יצחק יוסף זילברברג	23: 09 31/05/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	יוסי ברגר			בני ברק	עזרא	34	03-9255211	03-9255211	yosyberger1010@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי ברגר			בני ברק	עזרא	34	03-9255211	03-9255211	yosyberger1010@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 4

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. שינויים בקווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

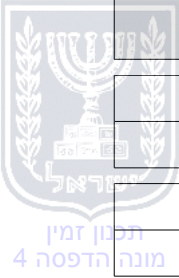
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

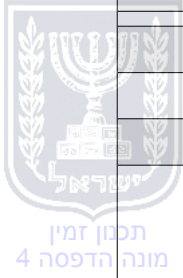
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	750	100
סה"כ	750	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	749.44	100
סה"כ	749.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד.</p> <p>2 לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו.</p> <p>3 העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים.</p> <p>4 אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יקבעו מחדש.</p> <p>5 חלקי בנין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבנין יותרו כל עוד הבנין קיים.</p> <p>6 לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו</p> <p>7. לא יותרו בליטות מעבר לקו בנין אחורי לרבות סוכות</p> <p>8. לא יותרו בליטות מעבר לק.ב. צידיים למעט סוכות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה 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				
	קדמי	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	
(5) 2.5	(4) 3.5	(3) 3.5	(2) 3.5	(1) 3	11.5	19	65	1880	24	416	1440	750	עזרא 34	1	מגורים	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) 3 קומות וגג מעל קומת קרקע.
- (2) לצד דרום.
- (3) לצד צפון.
- (4) לצד מערב.
- (5) חזית הבנין רחוב עזרא צד מזרח.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי קובע לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים.

6.1.2 ניהול מי נגר

ניהול הנגר יכלול קידוחי החדרה של מי הגגות, ככל האפשר.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

הגשת תכנון כוללני של כל הסוכות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4