

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1250661

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' הרב לנדא 3

תל-אביב

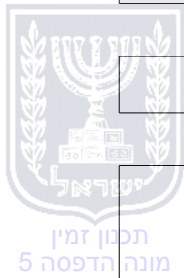
מחוז

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/SV4/1/5005326820/310>

## 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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

3

ומספר התכנית

501-1250661

מספר התכנית

0.878 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

184456 קואורדינאטה X

665256 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון חלקות 229,228,

ממזרח חלקה 588

ממערב חלקה 586

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
	3	הרב לנדא יעקב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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/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/3053	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/3053. הוראות תכנית בב/מק/3053 תחולנה על תכנית זו.	5813	3264		28/05/2008
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
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
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**

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		03/08/2023	יצחק יוסף זילברברג	22: 11 08/07/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/08/2023	יצחק יוסף זילברברג	23: 29 03/08/2023		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	אריה דב הלר			בני ברק	הרב לנדא יעקב	3	03-9255211	03-9255211	h0527139324@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה דב הלר			בני ברק	הרב לנדא יעקב	3	03-9255211	03-9255211	h0527139324@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 5

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 5



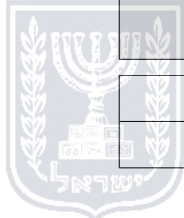
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 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 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד וחזית מסחרית	878	100
סה"כ	878	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	879.8	100
סה"כ	879.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים: מעל לקרקע מגורים ומסחר (בקומת קרקע) מתחת לקרקע: אחסנה וחניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> 1. הוראות תוכנית זו חלות על החלקה לגבי הבניין הקיים 2. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לקיימים. 3. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין למעט בליטות מותרות בהיתר 4. מרפסות שמש מאושרות בהיתר-מותרות. לא תותר חלוקה של דירות שהורחבו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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
(7) 1.5	(6) 3.5	(5) 2.8	(4) 2.8	1	(3) 5	22.56	27	(2) 24	65	4409.94	777.94 (1)	752	2880	878	הרב יעקב לנדא 3	1	מגורים	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, נכה ודירות גג בהיתר.
- (3) 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומסחרית.
- (4) לכיון צד מערב.
- (5) לכיון צד מזרח.
- (6) לכיון צד צפון.
- (7) לכיון צד דרום, חזית לנדא.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי יהיה קובע לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות

### 6.2 תנאים בהליך הרישוי

1. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

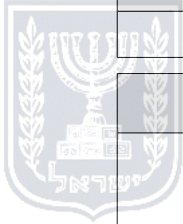
2 אישור פיקוד העורף

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5