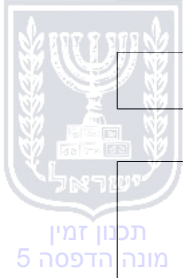


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1139278

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' אדמור מגור 2



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

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' אדמור
מגור 2

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-1139278 מספר התכנית

1.007 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א), 62 א (א) (4) 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 184722

קואורדינאטה Y 665701

1.5.2 תיאור מקום

מצפון רחוב אדמו"ר מגור

ממערב רחוב חזון איש

מדרום חלקה 2671 ו 2673

ממזרח חלקה 339

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	האדמו"ר מגור	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	340	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	בב/ 105/ ב
19/12/1991		1254	3956	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 531 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 531
06/04/2006		2482	5516	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ מק/ 105/ אגפים
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



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		09: 13 25/12/2022	יצחק יוסף זילברברג	11/09/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 38 29/01/2023	יצחק יוסף זילברברג	09/09/2022		1: 250	מנחה	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	אברהם שלמה קובלסקי			בני ברק	האדמו"ר מגור	2	03-8000085		shifi.karat@ hamodia.co. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם שלמה קובלסקי			בני ברק	האדמו"ר מגור	2	03-8000085		shifi.karat@hamodia .co.il

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@g mail.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

- הרחבת יח"ד קיימות
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
- 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**

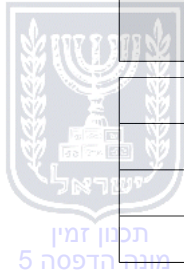
יעוד	תאי שטח
מגורים	2
דרך מאושרת	3
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מיוחד	498	49.45
איזור מיוחד+חזית מסחרית	498	49.45
דרך מאושרת	11	1.09
סה"כ	1,007	100

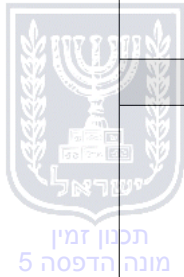
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.88	0.68
מגורים	500.98	49.62
מגורים ומסחר	501.76	49.70
סה"כ	1,009.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי על פי תוכניות תקפות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים על פי תוכניות תקפות
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	מעל לקרקע-חנויות ומסחר, מגורים מתחת לקרקע-חנויות ומחסנים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי i. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד. ii. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/אגפים. iii. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו. iv. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים. v. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן. vi. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. vii. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' בחזיתות הצידייות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות, מעבר לקווי הבניין הנ"ל. viii. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין. ix. חזית הבנין יתואם עם הבנין הקיים עפ"י תוכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה



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		
	מל	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י	ציד-י	אחורי					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
												שרות							עיקרי
קדמי																			
3.5			6 (2)			10.4	8	4	65	663.2		192	471.2	498	האדמו"ר מגור 2	מגורים	מגורים		
3.5			6 (6)	1	2 (5)	17.35	10	5	65	1195	403 (4)	192	600	498	האדמו"ר מגור 2	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
										471.2		277.61 (9)	193.53 (9)		אדמור מגור 2	מסחר	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) 2 קומות וגג מעל קומת קרקע.
- (2) מרחק בין שתי הבניינים.
- (3) קו בנין עילי 3.50.
- (4) לפי היתר 16418.
- (5) 2 קומות וגג מעל קומת קרקע, גלריה ומרתף.
- (6) חזית חזון איש, קו בנין עילי 4.50.
- (7) מרחק בין 2 הבניינים בחלקה.
- (8) קו בנין עילי 1.80 מ'.
- (9) ע"פ היתר 16418.

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.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

אישור פיקוד העורף

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים

