

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1003466

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' זבולון המר 5



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' זבולון המר 5
		מספר התכנית	501-1003466
1.2	שטח התכנית		0.768 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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
קואורדינאטה X	185322
קואורדינאטה Y	666242

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-שביל להולכי רגל, מדרום חלקה 648, ממזרח חזית זבולון המר, ממערב חזית יעבץ

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
	5	המר זבולון	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	647	

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
501-0873794	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
בב/ 255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 255 ממשיכות לחול.	1939			19/08/1973
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/ 3015	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 3015. הוראות תכנית בב/ מק/ 3015 תחולנה על תכנית זו.	6361	1978		16/01/2012
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

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: 31 29/05/2023	יצחק יוסף זילברברג	27/08/2021		1: 100	רקע	בינוי
לא		11: 24 27/08/2021	יצחק יוסף זילברברג	27/08/2021		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
	פרטי	יששכר ברגר			בני ברק	המר זבולון	5	03-9255211		b0527133585@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יששכר ברגר			בני ברק	המר זבולון	5	03-9255211		b0527133585@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	2, 1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה	מגורים	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	27	3.52
מגורים ג'	741	96.48
סה"כ	768	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	27.04	3.51
מגורים	744.34	96.49
סה"כ	771.38	100



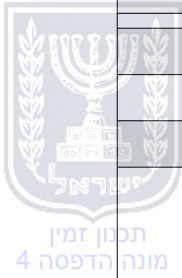
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1 ההוראות יחולו על הבנין הקיים בלבד באגף המזרחי.</p> <p>2 העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לעמודים קיימים.</p> <p>3 חלקי בנין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבנין יותרו כל עוד הבנין קיים.</p> <p>4 לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תוכנית זו</p> <p>5 אם הבנין יהרס קווי הבנין יוחזרו לקדמותם.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים על פי תוכניות תקפות
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	דרכים על פי תוכניות תקפות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(4) 3	(3) 4.5	(2) 3.5	3.5	(1) 3	16.5	9	65	1199	332	867	370.5	זבולון המר 5	1	מגורים	מגורים	
(3) 4.5	(4) 3	3.5	(6) 3.5	(5) 5	27.05	13	65	892	444	448	370.5	גוטמכר 20	2	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 וקומת גג מעל ק"ק תחתונה וק"ק עליונה.
- (2) קו בנין עילי 2.10 מ'.
- (3) קו בנין עילי 3.40.
- (4) קו בנין עילי 1.80.
- (5) 5 קומות וגג מעל קומת קרקע ומרתף.
- (6) קו בנין עילי 2.10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

זיקת הנאה

1 תירשם זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל, כמסומן בתשריט לצורך מעבר למחצית המערבית, וכפי שנקבע בתוכנית בב/מק/3015
2. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 1.5 מ'. בחזית החלקה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים

