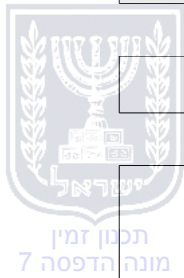


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1104157

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברחוב אדמו"רי אלכסנדר 9 בני ברק



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/SV4/1/5005234500/310>

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש לניצול ותכנון נכון של המגרש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברחוב אדמו"רי אלכסנדר 9 בני ברק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-1104157	מספר התכנית	
0.588 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) (4), 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	184021
	קואורדינאטה Y	666190
1.5.2 תיאור מקום	מצפון חלקה 959	
	ממזרח חלקה 1246	
	מדרום חזית אדמורי אלכסנדר	
	ממערב חלקה 48	

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	אדמורי אלכסנדר	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	49	

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	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	<u>בב/105/ב</u>
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0462721</u>
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0873794</u>
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0308296</u>
22/11/1973			1962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/180 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בב/180</u>



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		12: 13 07/08/2024	יצחק יוסף זילברברג	23/06/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא		21: 48 23/04/2023	יצחק יוסף זילברברג	23/06/2022		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	יעקב פרל			בני ברק	אדמורי אלכסנדר	9	03-9255211		8454737@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב פרל			בני ברק	אדמורי אלכסנדר	9	03-9255211		8454737@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@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 להקמת בנין חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1. שינויים בקווי בנין
2. שינויי בינוי
3. תוספת יח"ד
4. תוספת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.
5. תוספות עפ"י תמ"א 38.
6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
8. ניווד שטחים בין הקומות
9. קביעת קיר משותף עם חלקה 1249
10. ביטול הסימון להריסה שעפ"י תוכנית בב/180



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	15	2.49
מגורים ג'	588	97.51
סה"כ	603	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15	2.51
מגורים	582.25	97.49
סה"כ	597.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מתחת לקרקע: מתקנים טכניים, חניה, אחסנה בקומת הקרקע: מגורים, שטח ציבורי, שימושים משותפים לבניין מעל לקרקע: מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	0 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד.
	0 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשאר 15% לחלחול בחזית, כולל אפשרות לשתילת עצים
	0 מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 1.70 מ' מגבול החלקה, וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לק.ב. בחזית.
	0 לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לק.ב. העורפי.
	0 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.
	0 השטח הציבורי יבנה עפ"י התכנית התקפה.
	0 בין החלקה לחלקה 1246 יותר קיר משותף כמסומן בבינוי.
	0 הסימון להריסה שעפ"י תוכנית בב/180 יבוטל, וההריסה תיעשה עפ"י תוכנית זו
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי תוכניות תקפות
4.2.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	
								149		10	139	588	אדמורי אלכסנדר 9	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים			
2.5	3.5	3.5	0 (3)	1	6 (2)	29.4	42	24	65	3406	499.8	860	2075 (1)	588	אדמורי אלכסנדר 9	1	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) כולל 160 מ"ר חדרי יציאה לגג.

(2) 6 קומות ודירת גג מעל קרקע ומרתף.

(3) קיר משותף.

6. הוראות נוספות

6.1

סטיה ניכרת

- a. תוספת יח"ד.
- b. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.
- c. תוספת שטח עיקרי
- d. בליטות מעבר לקו הבניין העורפי לרבות סוכות.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

אישורי נגישות כדין.

6.3

רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב כדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7