

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1029131

שינויים ותוספת להקמת בנין חדש ברח' עובדיה 3

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

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

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים ותוספת להקמת בנין חדש ברח' עובדיה 3

ומספר התכנית

501-1029131

מספר התכנית

0.502 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	183881
	קואורדינאטה Y	665231

1.5.2 תיאור מקום	מצפון-חזית עובדיה ממזרח- חלקות 133, 134. ממערב- חלקה 131 מדרום-בנייני ציבור
------------------	--

### 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	עובדיה	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	132	

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	תמא/1
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0462721
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
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		13: 38 31/08/2022	יצחק יוסף זילברברג	03/11/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		01: 32 28/07/2022	יצחק יוסף זילברברג	03/11/2021		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	ברוך ערבליך			בני ברק	עובדיה	3	03-7153000		baruch@sun-chen.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך ערבליך			בני ברק	עובדיה	3	03-7153000		baruch@sun-chen.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ברוך ערבליך			בני ברק	עובדיה	3	03-7153000		baruch@sun-chen.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@gmail.com



## 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 תוספות עפ"י תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין

2. שינויי בינוי

3. תוספת יח"ד

4. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש (

5. תוספת שטח וקומה עפ"י תמ"א 38 .

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

7. ניווד שטחים בין הקומות

8. קביעת שטח ציבורי ע"פ התוכנית התקפה

9. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

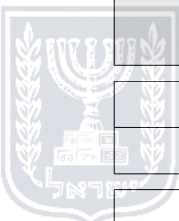
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	502	100
סה"כ	502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.47	100
סה"כ	500.47	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



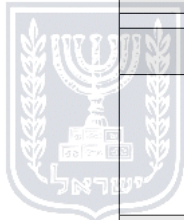
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעל לקרקע מגורים, מתחת לקרקע: חניה ומחסנים, בקומת קרקע: מגורים ושטח ציבורי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה במקרה של בנייה חדשה בלבד.</li> <li>2. לכל דירת גג או חדר יציאה לגג תהיה מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ 2.5 מ' בחזית,</li> <li>3. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לגג דירות הגג.</li> <li>4. יותר מרתף חניה אחד בלבד.</li> <li>5. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.</li> <li>6. בקומת המרתף יושארו לפחות 15% תכסית פנויה לחלחול ללא בנייה מעליה</li> <li>7. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף.</li> <li>8. שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</li> <li>9. השטח הציבורי ייבנה ע"פ התוכנית התקפה.</li> </ol>

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 מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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
										88.53		10	78.53		עובדיה 3	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'	
2.5	3.5	(4) 3	(3) 3.5	1	(2) 6	29.4	38	19	65	2289.83	426	612	1251.83 (1)	467	עובדיה 3	1	מגורים	מגורים ב'	

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 120 מ"ר שטח חדרי יציאה לגג+שטחי תמ"א שאושרו בועדה+תוספת 20%.

(2) 6 קומות וגג מעל קומת הכניסה.

(3) ניתן להבליט ממדים ב 35 ס"מ.

(4) ניתן להבליט ממדים וחדר מדרגות ב 30 ס"מ.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין, מספי' הקומות, מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח העצים המהווה חלק ממסמכי התוכנית.
<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	a. תוספת יח"ד. b. תוספת קומות c. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות. d. תוספת שטח עיקרי e. בליטות מעבר לקו הבנין העורפי לרבות סוכות f. תותר הבלטת ממדים וחדר מדרגות מעבר לקוי בנין צידיים
<b>6.7</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק כחוק.
<b>6.8</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	a. אישורי נגישות כדין. b. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בתשריט. c. הריסת המבנים הקיימים להריסה בתשריט בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מועד משוער לביצוע 3 שנים