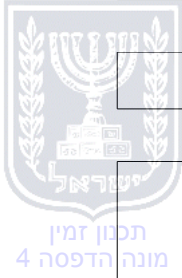


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0917914

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' שלש השעות 32



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 הועדה המקומית להרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר ושינויים בקווי בנין.



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

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' שלש השעות 32	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0917914	מספר התכנית	
0.752 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג 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	184538
קואורדינאטה Y	667373

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-מבני ציבור, מדרום חלקה 111, ממזרח חלקה 114 וממערב רחוב שלוש השעות

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
	32	שלוש השעות	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק		113

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
09/10/1986			3389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/230/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/230/א
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
22/02/2010		1980	6065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/3069. הוראות תכנית בב/מק/3069 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/מק/3069
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		22: 42 13/03/2022	יצחק יוסף זילברברג	11/01/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 42 13/03/2022	יצחק יוסף זילברברג	11/01/2021		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	יוסף מועלם			בני ברק	שלוש השעות	32		03-9255211	SHLOMIZ455@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף מועלם			בני ברק	שלוש השעות	32		03-9255211	SHLOMIZ455@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		יוסף מועלם			בני ברק	שלוש השעות	32		03-9255211	SHLOMIZ455@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

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).
- b. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- c. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

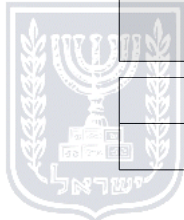


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	752	100
סה"כ	752	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	755.44	100
סה"כ	755.44	100



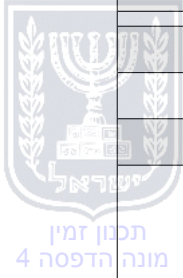
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בקרקע דירת נכה וחניות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>i. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד.</p> <p>ii. ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים.</p> <p>iii. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו.</p> <p>iv. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים.</p> <p>v. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן.</p> <p>vi. ההרחבות יהיו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>vii. סוכות: מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול החלקה). לא יותרו סוכות בחזית האחורית מעבר לקו הבניין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - 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	מעל הכניסה הקובעת				
												סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
													שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	21.4	22.4	(1) 18	65	2650.31	584	2066.31	752	שלוש השעות 32	1	מגורים	ב' מגורים
4	3.5	3	3.3	(2) 4												

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 דירה נכה ודירת גג קיימת.

(2) 4 קומות וגג מעל קומת כניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 ניהול מי נגר

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 1 :
 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

6.3 סטיה ניכרת

- a. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.
 b. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.
 c. סוכות מעבר לקו הבניין העורפי (3.5 מ').

6.4 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