

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1056001

שינויים ותוספת להקמת בנין חדש ברח' בן זומא 9,11



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, מכוח התוכנית התקפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספת להקמת בנין חדש ברח' בן זומא 9,11

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

501-1056001

מספר התכנית

0.865 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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	185254
קואורדינאטה Y	666090

### 1.5.2 תיאור מקום

מדרום-רח' בן זומא  
מצפון-ש.צ.פ  
ממזרח חלקה 138  
ממערב חלקה 136

### 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
	11	בן זומא	בני ברק
	9	בן זומא	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	137-138	חלק	מוסדר	6192

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

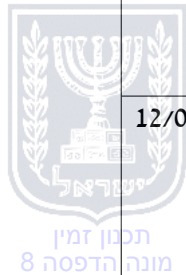
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0462721
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0873794
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		21: 47 29/01/2023	יצחק יוסף זילברברג	09/01/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 11 26/04/2022	יצחק יוסף זילברברג	09/01/2022		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	שלמה פלס (1)			בני ברק	בן זומא	9	054-4620700		SHLOMOP ELS@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בן זומא 9-11.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה פלס			בני ברק	בן זומא (1)	9	054-4620700		SHLOMOPELS@g mail.com

(1) כתובת: בן זומא 9-11.

**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 8

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. ניווד שטחים בין הקומות
5. תוספות עפ"י תמ"א 38 , מכוח התוכנית התקפה.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
7. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.
8. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	865	100
סה"כ	865	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	868.16	100
סה"כ	868.16	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל לקרקע- מגורים ציבורי. שימושים מתחת לקרקע : חניות, מחסנים, דירות מדרון ומתקנים טכניים.	
הוראות	4.1.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד.</li> <li>2. יותר מרתף חניה אחד בלבד לכל בנין.</li> <li>3. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.</li> <li>4. בקומת המרתף יושארו לפחות 15% תכסית פנויה לחלחול ללא בנייה מעליה.</li> <li>5. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף.</li> <li>6. שטח עיקרי של כל יחיד לא יפחת מ 45 מ"ר.</li> <li>7. השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה.</li> </ol>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
2.5	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת (3) 2	מעל הכניסה הקובעת (2) 5	26.3	38	(1) 33	65	4453.65	988.25	179	1004	2282.4	865	בן זומא 9,11	1	מגורים	מגורים
									157.17			10	147.17	865	בן זומא 9,11	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים



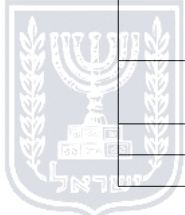
אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 2.5	בן זומא 9,11	1	מגורים	מגורים
	בן זומא 9,11	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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) בנוסף יותרו 2 דירות שיפוע.

(2) 5 קומות וגג מעל קומת הכניסה.

(3) קומת מדרון וקומת מרתף.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין, מספי' הקומות, מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

### 6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

### 6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

### 6.4 ניהול מי נגר

ניהול מי נגר העילי יהי בהתאם לתמ"א/1

### 6.5 סטיה ניכרת

- a. תוספת יח"ד.
- b. תוספת קומות
- c. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות ומסתורי כביסה
- d. תוספת שטח עיקרי

### 6.6 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב כדין עפ"י התכנית התקפה.

### 6.7 תנאים בהליך הרישוי

1. הריסת המבנים המסומנים להריסה, בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי הקרבה לעמוד החשמל.
3. רישום זיקת ההנאה כדין.
4. אישורי נגישות כדין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים