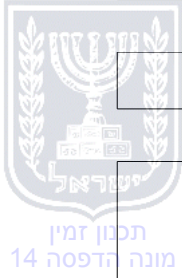


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0739730

הרחבות יח"ד קיימות ושינויים בקווי בנין ברח' צרלזון 23



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 לצורך הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בנין בניין קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ושינויים בקווי בנין ברח' צרלזון 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
501-0739730

שטח התכנית  
0.914 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א), 62א (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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 בני ברק  
 קואורדינאטה X 185337  
 קואורדינאטה Y 666587

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון - שצ"פ  
 מדרום - רח' צרלזון  
 ממזרח - חלקה 1076  
 ממערב - חלקה 593

**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
	23	צירלסון	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	594	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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	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
05/10/1979		2568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 158 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 158 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה פישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 58 10/10/2021	פנינה פישר	01/04/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 11 13/05/2021	פנינה פישר	01/04/2019		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	איידל אפרת פולק			בני ברק	צירלסון	23			idyk1@gmail.com
	פרטי	חיים שמואל פולק			בני ברק	צירלסון	23			idyk1@gmail.com
	פרטי	אלתר בן ציון פורגש			בני ברק	צירלסון	23	03-6164616	03-6164616	
	פרטי	שושנה פורגש			בני ברק	צירלסון	23	03-6164616	03-6164616	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		דינה אנגל			בני ברק	צירלסון	23			
דייר		יעקב בן דרור			בני ברק	צירלסון	23	03-6184395		
דייר		שולה בן דרור			בני ברק	צירלסון	23	03-6184395		
דייר		ברכה גלוקשטד			בני ברק	צירלסון	23	03-9333448		
דייר		חנה גרינוולד			בני ברק	צירלסון	23			
דייר		תהילה וייס			בני ברק	צירלסון	23	02-5806224		
דייר		דוב זילברמן			בני ברק	צירלסון	23			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		יצחק זילברמן			בני ברק	צירלסון	23	03-6194549		
דייר		ורדה טיירי			בני ברק	צירלסון	23	03-6193819		
דייר		איידל אפרת פולק			בני ברק	צירלסון	23		03-6190762	
דייר		חיים שמואל פולק			בני ברק	צירלסון	23		03-6190762	
דייר		אלתר בן ציון פורגש			בני ברק	צירלסון	23	03-6164616	03-6164616	
דייר		שושנה פורגש			בני ברק	צירלסון	23	03-6164616	03-6164616	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה פישר		פישר	בני ברק	צירלסון	31	03-6191126		fisher2010@enativ.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בנין בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)
2. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. קביעות הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 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 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	914.68	100
סה"כ	914.68	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	914.68	100
סה"כ	914.68	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>a. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>b. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>c. העמודים ימוקמו ככל הניתן סמוך לעמודים קיימים.</p> <p>d. ההרחבות יהיו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>e. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>f. הנחיות תכנית זו יחולו על החלקה כל עוד הבניין קיים.</p> <p>g. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p> <p>h. קווי הבניין יהיו כדלהלן:</p> <p>*לכיוון צפון שצ"פ, 3 מ', ללא בליטות לרבות סוכות.</p> <p>*לכיוון דרום 3.5 מ'</p> <p>*לכיוון מזרח 3.15 מ'</p> <p>*לכיוון מערב 3.5 מ'.</p> <p>i. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) ועד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזית ובעורף.</p> <p>j. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין.</p> <p>k. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.</p> <p>l. ההרחבות שעפ"י תכנית זו מותרות לגבי האגף המזרחי, ולא חלות על האגף המערבי, וכמסומן בבינוי.</p> <p>m. ככל שקיימות מרפסות שמש בהיתר, הן מותרות כל עוד הבניין קיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
3.5	3	15.75	10.9	10	65			276	920	914	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

הערה ברמת הטבלה:

\*קווי בנין כמסומן בתשריט

\*3 קומות וגג חלקי מעל קומת הכניסה

\*9 יח"ד כולל 8 יח"ד קיימות באגף המזרחי (כולל דירת גג ודירת נכה) ויח"ד אחת באגף המערבי.

\*השטח העיקרי כולל 80 מ"ר חדרי יציאה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****תכנית בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.

**6.2****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3****ביוב וניקוז**

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :
- 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.

**6.4****סטיה ניכרת**

1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
2. בליטות - לרבות סוכות מעבר לקו הבניין הצפוני.

**6.5****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית לתכנון אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות.
2. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

**6.6****היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מועד ביצוע משוער : בתוך 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14