

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1064823

שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב בירנבוים 11

תל-אביב

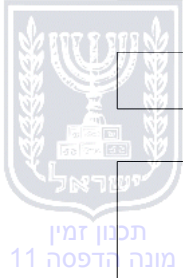
מחוז

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 מקומית להרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בנין לבנין קיים בן 4 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב בירנבוים 11
	מספר התכנית 501-1064823
1.2 שטח התכנית	1.397 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית
	לפי סעיף בחוק א62 (א) (12), א62 (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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185167
קואורדינאטה Y	664383

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-חלקה 189
מדרום-חלקה 143
ממזרח-רחוב נחשוני
ממערב-רחוב בירנבוים

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	בירנבוים	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6184	מוסדר	חלק	190	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
בב/ 105/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
בב/ 501	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 501 ממשיכות לחול.	4201	2767		14/03/1994
בב/ מק/ 105/ אגפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים תחולנה על תכנית זו.	5516	2482		06/04/2006
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אידי פולק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אידי פולק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			29/12/2022	אידי פולק	00: 43 25/01/2023		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	29/12/2022	אידי פולק	23: 01 29/12/2022		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	משה בן ששון			בני ברק	בירנבוים	11	052-2578770		oshebenson@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה בן ששון			בני ברק	בירנבוים	11	052-2578770		oshebenson@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	אידי פולק		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idypk1@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

2. שינויים בקווי בנין

3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

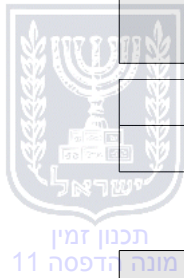
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,327.29	100
סה"כ	1,327.29	100

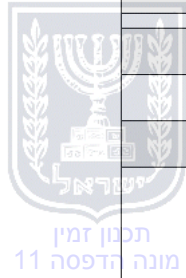
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,397.29	100
סה"כ	1,397.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים. 2. ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים. 3. העמודים יהיו ככל הניתן סמוך לעמודים הקיימים. 4. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקודמתם. 5. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין- מותרים. 6. ההרחבות יהיו עפ"י תקן 413 לרעידת אדמה. 7. סה"כ שטח כל דירה לא יעלה על 140 מ"ר. 8. לא תותר העברות שטח בין הדירות. 9. מרפסות הסוכה יהיו עד רוחב 1.50 מ' מעבר לקווי בניין הצידיים. (עד 1.70 מגבול החלקה) ועד רוחב 1.10 מ' מעבר לקו בנין חזיתי.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	17.2	16	65	2448			528	1920 (1)	1397	בירנבוים 11	1	מגורים	מגורים
1	4.6	3.9	3.9	4 (2)													

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 עד 120 מ"ר ליחיד..

(2) 4 קומות וגג מעל קומת כניסה..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

1.נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי בניין, יח"ד וקומות ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 סטיה ניכרת

1. תוספת קומות.

2. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.

4. חלוקת יח"ד שהורחבו ע"י תכנית זו.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. אישור פיקוד העורף.

2. תיאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי הקירבה לקו חשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים

