

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0181883

תוספת דירת בבניין חדש ברח' צירלסון 29 - בב/מק/3310



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר להפקדה/לחת תוקף
 לתכנית מס' בב/מק/3310
 בנשיבה מס' 2014/13 בתאריך 24.3.14

מנהל תכנון ומבנה
 יו"ר הועדה
 שרפה

16.7.14

אדר' רות מוזס
 ס' תכנון העיר
 לתכנון ורישוי בנייה
 אנף ההנדסה ב"ב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר להפקדה/לחת תוקף
 לתכנית מס' בב/מק/3310
 בנשיבה מס' 2014/27 בתאריך 13.11.14

מנהל תכנון ומבנה
 יו"ר הועדה
 שרפה

29.12.14

Handwritten signature

דברי הסבר לתכנית

תוספת דירת גג בבניין חדש ושינויי בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת דירת בבניין חדש ברח' צירלסון 29 - בב/מק/3310



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

501-0181883 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.572 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 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 185440
 קואורדינאטה Y 666550

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	צירלסון	29	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	755	

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 בחלקות

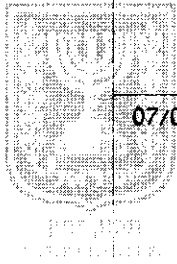
לא רלוונטי

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	תאריך
בב/105/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ב. הוראות תכנית בב/105/ב תחולנה על תכנית זו.	2649		07/08/1980
בב/מק/105/פ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105/פ ממשיכות לחול.	5455	309	13/11/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית				פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
כן				פרל קרייזמן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע			פרל קרייזמן		1	1:100	מנחה	בינוי
כן		16/10/2013		פרל קרייזמן	01/07/2014	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		01/07/2014		פרל קרייזמן	01/07/2014	1	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ענבר לוי			בני ברק	צירלסון	29	054-3480025	03-6163514	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ענבר לוי			בני ברק	צירלסון	29	054-3480025	03-6163514	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ענבר לוי			בני ברק	צירלסון	29	054-3480025	03-6163514	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן		קרייזמן אדריכלים	בני ברק	אבן גבירול	7 א	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תחום זמין
סדרה תוספת 3

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב על תיקוניה

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

שינויי בינוי ותוספת דירת גג בבנין חדש, כולל שטחים עפ"י תמ"א 38, עפ"י סעיפים 62א(א)(5)(8)(9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תותר תוספת דירת גג בבנין חדש כדלהלן:

1. תוספת יחיד אחת (דירת גג מעבר לדירת גג אחת מותרת בקומה ה' חלקית).
2. בניית 2 דירות גג מעל ל: 3 יחיד בקומה שמתחתיהן.
3. ביטול נסיגות כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. תוספת שטחים (13 מ"ר ליחיד) המותרים עפ"י תמ"א 38.
- ג. דירת הגג תיבנה עפ"י תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
- ד. לא תותר חלוקה של דירות הגג וזו תהיה סטייה ניכרת.
- ה. תובטח גישה חופשית למתקנים הסולאריים לדיירי הבניין.
- ו. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.



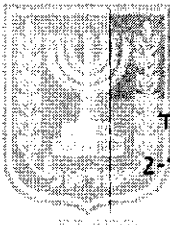
תחום זמין
סדרה תוספת 3



תחום זמין
סדרה תוספת 3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.572
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
9 יח"ד בקומות א-ג, 3 יח"ד בקומה ד' עפ"י תמ"א 38, ג-2 דירות גג.	14		+1	13	יח"ד	מגורים (יח"ד)
118.5% (לא כולל חדרי גג ושטחים בגין תמ"א 38).	678			678	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	572	100
סה"כ	572	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	568.39	100
סה"כ	568.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים עפ"י תכניות תקפות	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
										צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	100	572	678 (1)	118.5	(2)	14 (3)	24	(2)	מעל הקובעת (2)	(4)	(4)	(4)	(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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית בב/105/ב על תיקוניה + הקלות מאושרות ושטחים שעפ"י תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 118.5%.

(2) עפ"י תכנית מאושרת.

(3) 9 דירות בקומות א-ג, 3 דירות בקומה ד' עפ"י תמ"א 38, ו-2 דירות גג...

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978. 2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה.

6.3 ניהול מי נגר

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.4 סטיה ניכרת

תוספת או חלוקה של דירות הגג מעבר למותר בתכנית זו.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ענבר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: ענבר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ענבר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד: קרייזמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: קרייזמן אדריכלים חתימה: גברול 7 א' בני ברק טל: 03-6163514

