

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0308239

תוספות ושינויים בבנין חדש ברחוב צירלזון 7

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

תוספת לתוכנית מס' 501-0308239
 תאריך: 27.3.17
 מס' תכנית: 103/17
 18.5.17

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
 החליטה לתמוך לאשר להפקדה/לתת תוקף
 לתכנית מס' 501-0308239
 בישיבה 2016/9 ביום 31.10.16
 יו"ר הועדה המחוזית
 יו"ר הועדה

18.12.16
 משרד התכנון והבניה
 מנהל מחוז תל-אביב



דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית הכוללת גם זכויות תמ"א 38 לניצול ותכנון נכון של המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב צירלזון 7

מספר התכנית 501-0308239

1.2 שטח התכנית 0.976 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8

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

185131 קואורדינאטה X

666486 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון: חלקה 587.

מדרום: חלקה 585.

ממזרח: רחוב צירלסון.

ממערב: חלקה 982 ו-71.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	צירלסון	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	586	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / האי 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	תאריך
בב/105/ב	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/255	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	1939		19/08/1973



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				לאון אושקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	13/07/2016	לאון אושקי	29/11/2016	נספח הבינוי מחייב לעניין המבנה הבניין וקווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/07/2016	לאון אושקי	13/07/2016		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



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			עמותת זכרון נחום	בני ברק	צירלסון	7	03-5709929	03-5791145	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמותת זכרון נחום	בני ברק	צירלסון	7	03-5709929	03-5791145	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ק. ק. ל	ירושלים	(1)			00-0000000	
חוכר	יעקב אדלשטיין		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלסון	7		00-0000000	
חוכר	מרדכי נתן וייס		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלסון	7		00-0000000	
חוכר	מרים וייס		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלסון	7		00-0000000	
חוכר	חנה ורהפטיג		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלסון	7		00-0000000	
חוכר	חיים נחום ורהפטיג		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלסון	7		00-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מרדכי ורהפטיג		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	שרה ורהפטיג		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יוסף כהן		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	רחל כהן		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	שלמה כהן		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אשר אנשיל סרולוביץ		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מרים יוטל סרולוביץ		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	ע"י עו"ד פליגלמן		המרכז התורני תורת חסד הישיבה הגדולה נחלת יעקב	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יונתן פלדמן		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מרים פלדמן		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אביגדור שרגא פליגלמן		ע"י עו"ד פליגלמן	בני ברק	צירלזון	7	00-0000000	00-0000000	

(1) כתובת: הלשכה הראשית, רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדירכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568	03-5782571	office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצלסון אהרון	1	03-9044507		ydronov1@yahoo.com



משרד
הבנייה והתכנון



משרד
הבנייה והתכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונה 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

תוספות ושינויים בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

א. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף (4).

ב. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).

ג. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:

1. תוספת קומה ו' מעבר ל- 5 קומות המותרות (כולל תמ"א 38 שאושרה בדרך של הקלה).

2. תוספת של 4 יח"ד רגילות בקומה ו' ו-1 דירת גג מעבר ל-2 דירות גג מאושרות, דהיינו סה"כ 27 יח"ד (24

יח"ד רגילות + 3 דירות גג)

3. שינוי ק.ב צפוני ודרומי 4.5 מ' במקום 5.5 מ' (בהתאם למספר הקומות)

4. תוספת שטחים עד 20% משטח המגרש (כולל הקלות מאושרות).

ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה לרבות לעניין פיתוח המגרש וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.

ג. לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד וזו תהייה סטייה ניכרת.

ד. לא יותרו בליטות למעט סוכות מעבר לקווי הבניין ששוננו בתכנית זו.

ה. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.

ו. בקומת הקרקע ייבנו 3 גני ילדים כמסומן בנספח הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.976

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת 4 יח"ד ודירת גג	27		+5	22	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בנוסף יותרו שטחים עפ"י זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.	1,220		+39	1,181	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'	1
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	976	100
סה"כ	976	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	972.95	100
סה"כ	972.95	100

3.3 ישויות פוליגונוליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד (4)	תכסית (% מתא שטח) (3)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי 976	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	6 (5)	28.7	(2)	(2)	(2)	(1) 1220	1	1	מגורים ב' / מגורים		
(6)	(6)	(6)	(6)				(2)	(2)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותרו שטחים עפ"י זכויות תמ"א 38 על תיקוניה כפי שאושרו בבקשה להיתר..
- (2) עפ"י תוכניות בתוקף..
- (3) עפ"י תכניות תקפות.
- (4) 22 יח"ד מאושרות (כולל תמ"א ודירות גג) תוספת של 4 יח"ד ו-1 דירת גג.
- (5) 6 קומות כולל קומת תמ"א + קומת גג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף.
- (6) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות	
6.1 תכנית בינוי	
נספח הבינוי מחייב לגבי מסי יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.	
6.2 עתיקות	
<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3 חניה	
החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן מתן היתר בנייה.	
6.4 ביוב וניקוז	
<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	
6.5 סטיה ניכרת	
<p>א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>	
6.6 רישום שטחים ציבוריים	
השטחים הציבוריים במיועדים לגני ילדים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.	
6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. אישור נגישות כדן.</p>	
6.8 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משואר לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: עמותת זכרון נחום 580137438	סוג:	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: עמותת זכרון נחום 580137438	סוג:	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: ק.ק. 05	בעלים	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
יעקב אדלשטיין שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	חוכר	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
מרדכי נתן וייס שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	חוכר	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
מרים וייס שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	חוכר	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
חזה ורהפטיג שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	חוכר	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
חיים נחום ורהפטיג שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	חוכר	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
מרדכי ורהפטיג שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	חוכר	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שרה ורהפטיג שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	חוכר	תאריך: חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
יוסף כהן שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	חוכר	תאריך: חתימה:	

שם: רחל כהן שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שלמה כהן שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אשר אנשיל סרולוביץ שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מרים יוטל סרולוביץ שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ע"י עו"ד פליגלמן שם ומספר תאגיד: המרכז התורני תורת חסד הישיבה הגדולה נחלת יעקב 580002038	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יונתן פלדמן שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מרים פלדמן שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אביגדור שרגא פליגלמן שם ומספר תאגיד: ע"י עו"ד פליגלמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: לאון אושקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית