

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0508309

תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב צירלזון 29א

מחוז תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להעביר לאגף להפקדה/לחם תיקון
 לתכנית מס' 501-0508309
 ישיבה מס' 25.3.18 / 2018/135
 י"ר העדה י"ר העדה
 רשמי

12.4.18

אגף תכנון
 מ"מ חנוך הער
 לתכנון ושינויים
 אגף תכנון

מינהל:

- אגף כיוון

- הטכניקה

- נכסים

- ארכיטקט אסמא

- אגף

- אגף אבטלה

17.4.18

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 הכוללת גם זכויות תמ"א 38 לניצול ותכנון נכון של המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמן
מועד הדפסה 4

תוספות ושינויים בבנין חדש ברחוב צירלזון 29א

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

501-0508309

מספר התכנית

0.508 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית



תכנון זמן
מועד הדפסה 4

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמן
מועד הדפסה 4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 185457

קואורדינאטה Y 666553

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב צירלזון

ממזרח: חלקה 1086.

מדרום: חלקה 757.

ממערב: חלקה 775.

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
	29א	צירלזון	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	756	

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	תאריך
בב/ 105 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ב. הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	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



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון וביטוי



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון וביטוי



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון וביטוי

תכנית מס': 501-0508309 - שם התכנית: תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב צירלזון 29א

מסמכי התכנית							
--------------	--	--	--	--	--	--	--

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	- -	לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		05/12/2017	לאון אושקי	05/12/2017	נספח הבינוי מחייב לעניין מבנה הבניין וקווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		16/02/2017	לאון אושקי	16/02/2017		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	אלעזר אופק		א. אופק ש. הלפרין התחדשות עירונית בע"מ	רמת גן	יונה	27	077-9151715	077-4151715	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעזר אופק		א. אופק ש. הלפרין התחדשות עירונית בע"מ	רמת גן	יונה	27	077-9151715	077-4151715	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	00-0000000	00-0000000	
חוכר		יואב בן משה			בני ברק	צירלסון	29 א	00-0000000	00-0000000	
חוכר		סיגל בן משה			בני ברק	צירלסון	29 א	00-0000000	00-0000000	
חוכר		אור גוזלן			בני ברק	צירלסון	29 א	00-0000000	00-0000000	

תכנית מס': 501-0508309 - שם התכנית: תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב צירלסון 29א

סוג	חניאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ענבל גוזלן			בני ברק	צירלסון	29 א	00-0000000	00-0000000	
חוכר		מיכאל דויד זינגר			בני ברק	צירלסון	29 א	00-0000000	00-0000000	
חוכר		רוז שושנה זינגר			בני ברק	צירלסון	29 א	00-0000000	00-0000000	
חוכר		רבקה טולדנו			בני ברק	צירלסון	29 א	00-0000000	00-0000000	
חוכר		רפאל ברוך טולדנו			בני ברק	צירלסון	29 א	00-0000000	00-0000000	



מדינת ישראל
ההגנה

1.3.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		



מדינת ישראל
ההגנה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

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

א. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף (4).

ב. תוספת קומה ושינוי בינוי עפ"י סעיף (5).

ג. תוספת יחיד עפ"י סעיף (8) ו-(9).

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

ה. תוספת קומת יחיד ושטחים עפ"י תמ"א 38.

ו. קביעת שטח ציבורי עתידי.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:

1. תוספת 2 קומות (מותר בהקלה) מעבר ל-3 הקומות המותרות.

2. תוספת של 8 יחיד רגילות + 3 יחיד עפ"י זכויות תמ"א 38 על תיקוניה מעבר ל-6 יחיד רגילות ו-2 דירות גג

מאושרות, דהיינו סה"כ 19 יחיד (17 יחיד רגילות + 2 דירות גג)

3. שינוי ק.ב מזרחי ומערבי 4.05 מ' במקום 5.5 מ' (בהתאם למספר הקומות)

4. תוספת שטחים עד 20% משטח המגרש.

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

ג. לא תותר תוספת או חלוקה של יחיד וזו תהייה סטייה ניכרת.

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

ה. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.



ו. השטח הציבורי העתידי המסומן בקומת קרקע ייבנה בעתיד עפ"י התכנית התקפה (לעניין השטח הציבורי

בהיתר בנייה).

ז. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ח. הבניין הקיים, לרבות הגדרות והמחסן כולל חלקים שמחוץ למגרש, ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס

לרבות לענין פינוי פסולת בניין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

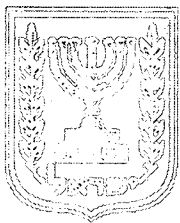
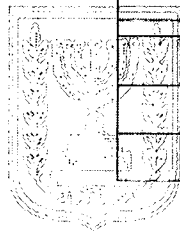
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	508	100
סה"כ	508	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	509.99	100
סה"כ	509.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



יעד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				גודל מגרש כלי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות								
מגורים בי/מגורים		1	1	508	635 (1)	(2)	(2)	43	19 (3)	38	28.5	6 (4)	1	(5)
אחורי	קדמי	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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 יתירו שטחים עפ"י זכויות תמ"א 38 על תיקונים.
- (2) עפ"י תכנית בתוקף.
- (3) כולל דירור: גג ודירות עפ"י זכויות תמ"א 38 על תיקונים.
- (4) 6 קומות כולל קומת המ"א - קומת גג מפל קומת קרקע.
- (5) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
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.
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.
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.

6.3 חנייה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן מתן היתר בניה.

6.4 ביוב וניקוז

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
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.
 2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.5 טיטה ניכרת

- א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.
- ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.
- ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.

6.6 רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.

6.7 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.
- ג. אישור נגישות כדן.
- ד. הריסת המבנה הקיים בתאום עם איכ"ס.

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.



תכנון זמן
מסמך הדפסה 4



תכנון זמן
מסמך הדפסה 4



תכנון זמן
מסמך הדפסה 4