

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0837948

שינוי ק.ב. והרחבות ל-140 מ"ר בבנין קיים ברח' בירנבוים 5



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 בניין לבניין קיים בן 4 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית שינוי ק.ב. והרחבות ל-140 מ"ר בבנין קיים ברח' בירנבוים 5
מספר התכנית	501-0837948
1.2 שטח התכנית	1.261 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	62 א (א), 62 א (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	185212
קואורדינאטה Y	664443

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רח' נחשוני.
 מדרום - חלקה 189
 ממזרח - רח' נחשוני.
 ממערב - רח' 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	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6184	מוסדר	חלק	188	

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
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
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
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018

הערה לטבלה:

תכנית בב/105/ב על כל שינוייה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל בראונשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל בראונשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 24 08/12/2020	גיל בראונשטיין	08/03/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		02: 56 08/03/2020	גיל בראונשטיין	08/03/2020	1	1: 100	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	בלה לביוב			בני ברק	בירנבוים)	5	054-5625761	072-2507768	
	פרטי	מלכיאל לביוב			בני ברק	בירנבוים)	5	054-5625761	072-2507768	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ושכנים נוספים.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

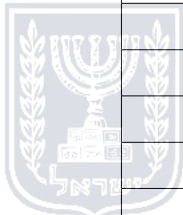
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		כהן מתי אוהל			בני ברק	בירנבוים	3	03-5703291		
בעלים		זאב אורבך			בני ברק	בירנבוים	5	03-5792393		
בעלים		חגית אורבך			בני ברק	בירנבוים	5	03-5792393		
בעלים		אפרים אוסטרובסק			בני ברק	בירנבוים	5	03-6767371		
בעלים		רונית אוסטרובסק			בני ברק	בירנבוים	5	03-6767371		
בעלים		אבינועם אלימלך			בני ברק	בירנבוים	3	03-5787576		

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יפית אלמליח			בני ברק	בירנבוים	3	03-6766038		
בעלים		משה אלמליח			בני ברק	בירנבוים	3	03-6766038		
בעלים		אלישבע אקרמן			בני ברק	בירנבוים	3	03-6164915		
בעלים		מתיהו אקרמן			בני ברק	בירנבוים	3	03-6164915		
בעלים		דרור גובני			בני ברק	בירנבוים	3	03-5745777		
בעלים		רוית גובני			בני ברק	בירנבוים	3	03-5745777		
בעלים		מיסה גוילי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6749137		
בעלים		יציפורה גרשי			בני ברק	בירנבוים	5	03-5793118		
בעלים		יעקב דאהן			בני ברק	בירנבוים	5	03-6196214		
בעלים		ציפורה דאהן			בני ברק	בירנבוים	5	03-6196214		
בעלים		יונה דאר			בני ברק	בירנבוים	3	03-9303110		
בעלים		שמעון דאר			בני ברק	בירנבוים	3	03-9303110		
בעלים		חנה דהן			בני ברק	בירנבוים	3	03-5745425		
בעלים		מאיר דהן			בני ברק	בירנבוים	3	03-5745425		
בעלים		שאול זייט			בני ברק	בירנבוים	5	03-6193642		
בעלים		שרה זייט			בני ברק	בירנבוים	5	03-6193642		
בעלים		חגית זרחי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6778829		
בעלים		נחמיה זרחי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6778829		
בעלים		אורית חבשוש			בני ברק	בירנבוים	3	03-5743007		
בעלים		צדוק חבשוש			בני ברק	בירנבוים	3	03-5743007		



תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן
מונה הדפסה 7

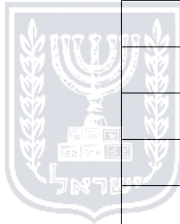


תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורית חלואני			בני ברק	בירנבוים	3	03-6771637		
בעלים		יוסף יפרח			בני ברק	בירנבוים	5	03-5708306		
בעלים		ברוך כברה			בני ברק	בירנבוים	5	03-6741723		
בעלים		פזית כברה			בני ברק	בירנבוים	5	03-6741723		
בעלים		בלה לביוב			בני ברק	בירנבוים	5	054-5625761		
בעלים		מלכיאל לביוב			בני ברק	בירנבוים	5	054-5625761		
בעלים		ברכה מזרחי			בני ברק	בירנבוים	5	03-6772653		
בעלים		נחום מזרחי			בני ברק	בירנבוים	5	03-6772653		
בעלים		אברהם נרנסקי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6748789		
בעלים		רנת נרנסקי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6748789		
בעלים		איתיאל שלום עזרא			בני ברק	בירנבוים	5	03-6748453		
בעלים		יעל עזרא			בני ברק	בירנבוים	5	03-6748453		
בעלים		אליהו עטיה			בני ברק	בירנבוים	5	03-6779217		
בעלים		לימור עיני			בני ברק	בירנבוים	3	03-5703291		
בעלים		יובל פרחי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6763550		
בעלים		נעמי פרחי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6763550		
בעלים		אילה רצבי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6768072		
בעלים		מנשה רצבי			בני ברק	בירנבוים	3	03-6768072		
בעלים		יחיא שררא			בני ברק	בירנבוים	3	03-6764847		
בעלים		שרה שררא			בני ברק	בירנבוים	3	03-6764847		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל בראונשטיין		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	9	072-2507767		gilbr111@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בניין בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)
- שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4)
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	1

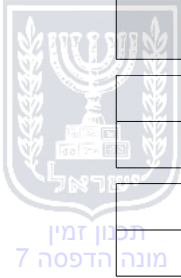
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,261.96	100
סה"כ	1,261.96	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,261.96	100
סה"כ	1,261.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>i. הוראות תכנית זו יחולו על בנין קיים בלבד.</p> <p>ii. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>iii. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>iv. העמודים ימוקמו ככל הניתן בסמוך לעמודים קיימים.</p> <p>v. אם הבנין הקיים ייהרס קווי הבנין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>vi. חלקי בנין קיימים בהיתר יותרו כל עוד הבנין קיים.</p> <p>vii. ההרחבות יהיו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>viii. קווי הבנין יהיו:</p> <p>1. חזית צפון מזרחית: 3.5 מ'</p> <p>2. חזית צפון מערבית: 4 מ'</p> <p>3. דרום מערב: 3.5 מ'</p> <p>4. דרום מזרח לשצ"פ: 4.6 מ'.</p> <p>ix. סה"כ שטח לכל יחיד יהיה עד 140 מ"ר (עיקרי ושירות כולל ממ"ד וסוכה) במסגרת קווי הבנין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>x. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבנין בחזיתות הצידי (עד 1.7 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבנין בחזיתות לרחוב.</p> <p>xi. למרות האמור לעיל, לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבנין לחזית השצ"פ.</p> <p>xii. לא תותר העברת שטח שלא נוצל לקומה או דירה אחרת בבנין.</p> <p>xiii. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין הצידיים למעט סוכות ומסתורי כביסה.</p> <p>ix. מרפסות שמש קיימות בהיתר, מותרות מעבר לשטחים שבטלה 5.</p>



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			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	17.8	25.3	32	65	1056	4160	1261	1	מגורים	מגורים ג'

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) 4 קומות וקומת גג מעל קומת הכניסה.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

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**

- a. חלוקת יח"ד שהורחבו בתכנית זו.
- b. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות ומ. כביסה.
- c. בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבניין לחזית השצ"פ.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית לעיצוב הבניין בהתאם להנחיות המרחביות.
2. הרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמנה.

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7