

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0955120

שינויי בינוי בבניין קיים ברח' טרפון 5

מחוז

תל-אביב

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

תכנית בסמכות מקומית לשינוי בינוי להפיכת קומת גג חלקית של בניין קיים לקומה ד' ותוספת חדר יציאה לגג מעליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויי בינוי בבניין קיים ברח' טרפון 5
שטח התכנית	מספר התכנית	501-0955120
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (5), א62 (א) (9)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184000
קואורדינאטה Y	665950

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	שד רבי טרפון	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק		43

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ב
14/09/2009	5770	5998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 793
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0308296 תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
11/12/1975		2173	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 93/ א. הוראות תכנית בב/ 93/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 93/ א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 58 25/10/2021	פרל קרייזמן	25/10/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 45 25/02/2021	פרל קרייזמן	25/02/2021	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יחזקאל שינלזון			בני ברק	שד רבי טרפון	5	052-5743030		chezish@g mail.com

1.8.2 יזם

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			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514		kraizman@ne to.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי בינוי בבניין קיים.
2. תוספת שטח.
3. ניווד שטחים.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	100
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100

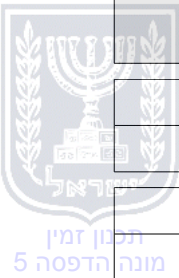
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג וחזית מסחרית	1,013	100
סה"כ	1,013	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,106.44	100
סה"כ	1,106.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השלמת קומת גג חלקית והפיכתה לקומה ד' בבנין קיים ע"י שימוש בשטחים מוצעים בתכנית תכנון זמין מונה הדפסה 5 זו, והעברת שטח חדרי יציאה לגג לקומת הגג מעליה. 2. בקומה ד' תותר יח"ד במסגרת יח"ד המותרות עפ"י תכנית בב/מק/793. 3. יותר לנייד שטחים שלא נוצלו מקומות הבניין לקומה ד' ו/או קומת חדר היציאה לגג. 4. ליח"ד שבקומה ד' תותר תוספת סוכה בשטח עד 8 מ"ר, ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) 6. לא תותר כל בנייה מעל לחדר היציאה לגג, למעט מתקנים טכניים וסולאריים. 7. תובטח גישה למערכות הסולאריות לדיירי הבניין. 8. תותר תוספת עד 20% משטח המגרש (בתכנית זו תותר תוספת של 3% בלבד כהשלמה ל 20%). 9. קווי הבנין יהיו ללא שינוי, למרות תוספת הקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת				מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	שרות	עיקרי							
3 (5)	3 (4)	2.7 (3)	3 (2)	1	3 (1)	18.8	19	65	861	772	1930	1013	100	מגורים	מגורים ומסחר
									58		58		100	מסחר	מגורים ומסחר

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) 3 קומות ו-4 קומות (באגף המערבי) + חדרי יציאה לגג מעל קומה מסחרית חלקית.
- (2) דרום.
- (3) צפון.
- (4) מזרח, ק"ב עילי 1.80 מ'.
- (5) מערב, ק"ב עילי 1.80 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 סטיה ניכרת

1. הפיכת חדר יציאה לגג באגף המערבי ליח"ד.
2. תוספת קומות
3. תוספת שטח עיקרי.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. אישורי נגישות.
2. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים לדיירי הבניין.
3. אישור פיקוד העורף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

