

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1048446

שינויי בינוי ותוספת יח"ד בבניין חדש בבנייה ברחוב שמעון הצדיק 11

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

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 הוועדה המקומית לשינוי קו בניין, תוספת קומה, תוספת יח"ד ושטחים ברחוב שמעון הצדיק 11, בבניין חדש בבנייה עפ"י היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויי בינוי ותוספת יח"ד בבניין חדש בבנייה ברחוב שמעון הצדיק 11	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-1048446	מספר התכנית	
0.501 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	185227
	קואורדינאטה Y	665975

1.5.2 תיאור מקום	מצפון: חלקות 157, 158
	ממזרח: חלקה 165
	מדרום: רחוב שמעון הצדיק
	ממערב: חלקה 163

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	שמעון הצדיק	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	164	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0462721
26/01/2023		3282	11071		כפיפות	501-0873794
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
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 15 12/03/2023	לאון אושקי	12/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 42 23/08/2022	לאון אושקי	23/08/2022	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	ציון זר		ש.ב.ח ציון יזמות בע"מ	בני ברק	שמעון הצדיק	11	03-5708433		zionzer5@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון זר		ציון יזמות בע"מ	בני ברק	שמעון הצדיק	11	03-5708433		zionzer5@gmail.co m

1.8.4 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	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	הפורצים	21	03-9044507		ydronov1@y ahoo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינויים בקווי בניין ויח"ד בבניין חדש בהיתר בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין.
2. שינויי בינוי, כולל תוספת קומה.
3. תוספת יח"ד.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
5. קביעת שטח ציבורי עפ"י תכנית תקפה.
6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 לכריתה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	501.11	100
סה"כ	501.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. שימושים מעל הקרקע: מגורים ושטח ציבורי בקומת קרקע 2. שימושים מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית שלא יעלה על 85%, והשארית 15% לחלחול ללא בנייה מעל, עם אפשרות לשתילת עצים. ב. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'. ג. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. ד. מרפסות הסוכה יהיו עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' בגבול המגרש) ועד 1.10 מ' מעבר לקו הבניין לחזית. ה. לא יותרו בליטות, לרבות סוכות, מעבר לקו הבניין העורפי. ו. מרפסות שמש שהותרו בהיתר, מותרות בתכנית זו. ז. השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה. ח. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי שרות	גודל מגרש מוחלט
3.5	3.5	3.5	3.5	1	5 (3)	22.53	36	(2) 18	65	2134.73	423	584) 1127.73 (1)	501	מגורים	ב' מגורים
										92.16		10	82.16		מבנים ומוסדות ציבור	ב' מגורים

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) כולל שטחי תמ"א (בהיתר), דירת נכה, חדרי גג.

(2) כולל דירת נכה ודירת גג.

(3) 5 קומות טיפוסית וקומת גג מעל קומת קרקע חלקית.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

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

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

6.3 סטיה ניכרת

- א. בליטות מעבר לקווי בניין הצידיים, למעט סוכות ובלטות מעבר לקו הבניין העורפי לרבות סוכות.
 ב. תוספת יח"ד.
 ג. תוספת קומות.
 ד. תוספת שטחים עיקריים.

6.4 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב כדין.

6.5 תנאים בהליך הרישוי

- א. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין.
 ב. רישום השטח הציבורי ע"ש העירייה.
 ג. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

