

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1117225

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' צירלסון 11

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש לניצול ותכנון נכון של המגרש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' צירלסון 11

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

501-1117225

מספר התכנית

0.936 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 185161

קואורדינאטה Y 666536

1.5.2 תיאור מקום

מצפון בנייני ציבור

מדרום-רחוב צירלסון

ממזרח-שביל ציבורי ורחוב לוי יצחק

ממערב חלקה 587

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 | צירלסון | 11 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6192 | מוסדר | חלק | 588 | |

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 | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תמא/ 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 8688 | 3740 | מים | 12/02/2020 |
| בב/ 105/ ב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב על תיקוניה ממשיכות לחול על תיקוניה. | 2649 | | | 07/08/1980 |
| בב/ 255 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 255 ממשיכות לחול. | 1939 | | | 19/08/1973 |
| 501-0462721 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו. | 10105 | 2564 | | 02/01/2022 |
| 501-0873794 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו. | 11071 | 3282 | | 26/01/2023 |
| 501-0308296 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו. | 7864 | 9458 | | 03/07/2018 |
| בב/ 158/ א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 158/ א ממשיכות לחול. | 2568 | | | 05/10/1979 |

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 | | | | יצחק יוסף זילברברג | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | יצחק יוסף זילברברג | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | רקע | 1: 100 | | 18/07/2022 | יצחק יוסף זילברברג | 22: 14 22/10/2023 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 18/07/2022 | יצחק יוסף זילברברג | 21: 25 27/10/2022 | | 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 | אהרון ברקוביץ | | | בני ברק | חיד"א | 4 | 03-9255211 | | 0504132882a b@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|-----|------------------------|
| פרטי | אהרון ברקוביץ | | | בני ברק | חיד"א | 4 | 03-9255211 | | 0504132882ab@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|-------------|---------|-----------|-----|------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | יצחק יוסף זילברברג | | IZ אדריכלות | בני ברק | הרב מימון | 25 | 03-6180587 | | sarag8553@gmail.com |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 להקמת בנין חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין
2. שינויי בינוי
3. תוספת יח"ד
4. קביעת שטח ציבורי
5. תוספות עפ"י תמ"א 38.
6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
7. ניווד שטחים בין הקומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|--------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים | 1 |
| להריסה | מגורים | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| דרך מוצעת | 31 | 3.21 |
| מגורים ב' | 936 | 96.79 |
| סה"כ | 967 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 22.1 | 2.29 |
| מגורים | 941.81 | 97.71 |
| סה"כ | 963.9 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים | 4.1 |
|--|--------------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מתחת לקרקע: מתקנים טכניים, חניה, אחסנה בקומת הקרקע: מגורים, שטח ציבורי, שימושים משותפים לבניין מעל לקרקע: מגורים השימושים הציבוריים: גני ילדים, מעונות, משרדים עירוניים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| בינוי | א |
| 1 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד. | |
| 2 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית עד 85%, והשאר 15% לחלחול. | |
| 3 מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 1.70 מ' מגבול החלקה, וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לק.ב. בחזיתות. | |
| 4 לא יותרו בליטות למעט סוכות מעבר לקו הבנין הצדדיים. | |
| 0 בקומת הגג תהיה נסיגה של לפחות 2.5 מ' בחזית הקדמית. | |
| 0 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. | |
| 0 השטח הציבורי יבנה עפ"י התכנית התקפה. | |
| דרך מאושרת | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| דרכים על פי תוכניות תקפות | |
| הוראות | 4.2.2 |
| בינוי | א |
| עפ"י תוכניות תקפות | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|-------|--------------------------------------|-----------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | עיקרי |
| | | | | | | 29.4 | 38 | 36 | 65 | 4599 | 795 | 1168 | (1) 2636 | 936 | צירלסון 11 | 1 | מגורים | מגורים | |
| | | | | | | | | | | 185 | | 10 | 175 | | צירלסון 11 | 1 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 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 שטחים ע"פ תוכניות תקפות (ב/105, דירות נכה, דירות גג) + שטחי תמ"א ו 16% (ע"פ תוכנית 501-0462721).

(2) 6 קומות וגג מעל קומת קרקע ומרתף.

(3) צד מזרח.

(4) צד מערב.

(5) חזית שביל ציבורי.

(6) לכיון מזרח חזית צירלסון.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

נספח הבינוי קובע לגבי קווי הבנין, מספי הקומות, מספר יח"ד

6.2

רישום שטחים ציבוריים

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

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כדין.
2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי: השטח הציבורי הריסת המבנה הקיים לרבות לגבי פינוי פסולת בנייה. עמודי וקווי החשמל במגרש ובקרבת המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע : 3 שנים

