

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1064823

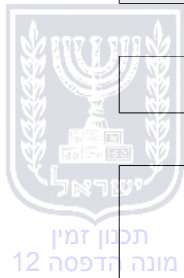
שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב בירנבוים 11

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005210080/310>

## דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית להרחבת יחיד קיימות ושינויים בקווי בנין לבנין קיים בן 4 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב בירנבוים 11
מספר התכנית	מספר התכנית	501-1064823
שטח התכנית	שטח התכנית	1.397 דונם
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	62 א (א), 62 א (א) (4)
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

185167 קואורדינאטה X

664383 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון-חלקה 189

מדרום-חלקה 143

ממזרח-רחוב נחשוני

ממערב-רחוב 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	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6184	מוסדר	חלק	190	

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/מק/105/אגפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105/אגפים. הוראות תכנית בב/מק/105/אגפים תחולנה על תכנית זו.	5516	2482		06/04/2006
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אידי פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אידי פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 23 12/03/2024	אידי פולק	29/12/2022			רקע	בינוי
לא		23: 01 29/12/2022	אידי פולק	29/12/2022	1	1: 250	מחייב	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	משה בן ששון			בני ברק	בירנבוים	11	052-2578770		oshebenson@gmail.com



מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה בן ששון			בני ברק	בירנבוים	11	052-2578770		oshebenson@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	אידי פולק		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idypk1@gmail.com



מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 בנין בבנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יח"ד קיימות

2. שינויים בקווי בנין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,327.29	100
סה"כ	1,327.29	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,397.29	100
סה"כ	1,397.29	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים.</li> <li>2. ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים.</li> <li>3. העמודים יהיו ככל הניתן סמוך לעמודים הקיימים.</li> <li>4. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקודמתם.</li> <li>5. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין- מותרים.</li> <li>6. ההרחבות יהיו עפ"י תקן 413 לרעידת אדמה.</li> <li>7. סה"כ שטח כל דירה לא יעלה על 140 מ"ר.</li> <li>8. לא תותר העברות שטח בין הדירות.</li> <li>9. מרפסות הסוכה יהיו עד רוחב 1.50 מ' מעבר לקווי בניין הצידיים. (עד 1.70 מגבול החלקה) ועד רוחב 1.10 מ' מעבר לקו בנין חזיתי.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת (2) 4	17.2	16	65	סה"כ שטחי בניה 2448	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1397	בירנבוים 11	1	מגורים	מגורים
1	4.6	3.9	3.9								528	(1) 1920					

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 עד 120 מ"ר ליחיד..

(2) 4 קומות וגג מעל קומת כניסה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי בניין, יח"ד וקומות ומנחה בשאר הנושאים.

### 6.2 סטיה ניכרת

1. תוספת קומות.
2. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.
4. חלוקת יח"ד שהורחבו ע"י תכנית זו.

### 6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. אישור פיקוד העורף.
2. תנאי להיתר יהיה קבלת אישור חברת החשמל לעניין קירבה לקווי מתח.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים

