

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0569863**

**שינויים ותוספות ברח' הגליל 3.**

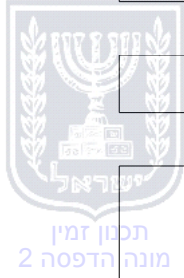
**מחוז**

**תל-אביב**

**סוג תכנית**

**מרחב תכנון מקומי בני ברק  
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

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש בחלק מהמגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' הגליל 3.

ומספר התכנית

501-0569863

מספר התכנית

0.760 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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    | 185268  |
|                     | קואורדינאטה Y    | 666768  |

### 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

| ישוב    | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|---------|-------|----------|-------|
| בני ברק | הגליל | 3        |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6195     | מוסדר   | חלק           | 408                 |                   |

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 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 07/08/1980 |                               | 2649                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית בב/105/ב<br>ממשיכות לחול. | שינוי   | בב/105/ב             |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך     | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |             | מונוס ויסנברגר |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | מונוס ויסנברגר |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 17/12/2017  | מונוס ויסנברגר | 17/12/2017  | 1                   | 1: 200   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 03/09/2017  | מונוס ויסנברגר | 30/08/2017  | 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/<br>תואר | סוג         | שם                     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|-------|
|                | מייצג בא כח | מייצג בא כח, יצחק מקמל |               |          | בני ברק | ז'בוטינסקי | 91  | 03-6182879 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | יצחק מקמל |               |          | בני ברק | ז'בוטינסקי | 91  | 03-6182879 |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-----|-----------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|-------|
| אחר | יצחק מקמל |               |          | בני ברק | ז'בוטינסקי | 91  | 03-6182879 |     |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|----------------|---------------|-------------------|---------|-------|-----|------------|-----|-----------------------|
|                | עורך ראשי | מונוס ויסנברגר |               | מונוס<br>ויסנברגר | בני ברק | חברון | 26  | 03-6190265 |     | monusoffice@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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 ותוספות להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):
- א. תוספת יח"ד וניוד זכויות עפ"י סעיף (9)
  - ב. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8)
  - ג. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4)
  - ד. תוספת שטח (20%) עפ"י סעיף (16)
  - ה. תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
  - ו. שינויי בינוי עפ"י סעיף (5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:
1. תוספת 6 יח"ד בקומות א-ב (מעבר ל ? 6 יח"ד מותרות)
  2. תוספת 12 יח"ד בקומות ג-ד (עפ"י תמ"א 38)
  3. תוספת 1 דירת גג מעבר ל ? 2 מותרות.
  4. סה"כ 27 יח"ד (9 יח"ד בכל אגף) כולל ד. גג ותמ"א 38.
  5. תוספת 2 קומות עפ"י תמ"א 38 (אחת הקומות בשטחים עיקריים ואחת בשטחים עפ"י תמ"א 38)
  6. תוספת שטחים עד 20% משטח המגרש.
  7. שינויי בינוי בנסיגות בגג כמסומן בבינוי.
  8. שינוי גובה קומת הגג ל ? 3.5 מ' (ברוטו).
  9. שינויים בקווי בניין:
    - I. צפון 2 מ' במקום 2.5 מ' קו בליטה.
    - II. דרום 3.5 מ' ללא שינוי.
    - III. מזרח 2 מ' במקום 2.5 מ' קו בליטה, ומעבר מבוקשת בליטה עד 1.20 מגבול המגרש לסוכות ומ. שמש.
    - IV. לא יותרו בליטות למעט סוכות והמפורט בתכנית זו לכיוון מזרח מעבר לקווי הבניין הנ"ל.
  10. תוספת 2 קומות, שטח קומה אחת ו ? 12 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
    - a. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
    - b. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
    - c. המבנים הקיימים ייהרסו כתנאי להיתר, בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
    - d. תוספת או חלוקה של יח"ד תהיה סטייה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.76

שטח התכנית בדונם

| הערות   | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי   |
|---|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|------------------|
|   | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                  |
| לא כולל שטחי תמ"א 38.                                     | 760               |       | +152                         | 608           | מ"ר  | מבני ציבור (מ"ר) |
| תוספת 6 יח"ד בתכנית זו, 12 יח"ד לפי תמ"א 38 ו-3 דירות גג. | 27                |       | +19                          | 8             | יח"ד | מגורים (יח"ד)    |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 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 לעקירה | מגורים ב' | 1              |
| להריסה              | מגורים ב' | 1              |
| קו בנין עילי        | מגורים ב' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ב' | 760 | 100    |
| סה"כ      | 760 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 763.57    | 100          |
| סה"כ      | 763.57    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב' | 4.1   |
|-----------|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| מגורים    |       |
| הוראות    | 4.1.2 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 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 | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|---------------|-------|-------------|------------|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------|-----------------|-----------------|---------|--------|-----------|
| קדמי          | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |            |                                     |                   |           |                 |                 |         |        |           |
| (3)           | (3)   | (3)         | (3)        | 4 (2)      | 22.6                                | 36                | 27 (1)    | 760             | 760             | 1       | מגורים | מגורים ב' |

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) כולל 12 יח"ד רגילות, 12 יח"ד לפי תמ"א 38, ו-3 דירות גג..
- (2) לא כולל קומת הגג וק"ק..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**6. הוראות נוספות**

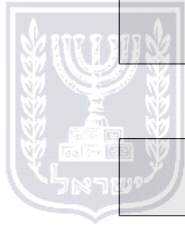
|            |                              |   |
|------------|------------------------------|---|
| <b>6.1</b> | <b>תכנית בינוי</b>           | נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.   |
| <b>6.2</b> | <b>עתיקות</b>                | <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |
| <b>6.3</b> | <b>חניה</b>                  | חניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.   |
| <b>6.4</b> | <b>ניקוז</b>                 | <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת קרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>  |
| <b>6.5</b> | <b>סטיה ניכרת</b>            | <p>א. תוספת או חלוקה של יח"ד.</p> <p>ב. תוספת קומות.</p>  |
| <b>6.6</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b> | <p>א. הריסת הבניין הקיים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ב. אישור מורשה נגישות עפ"י כל דין.</p> <p>ג. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש.</p> <p>ד. כתב שיפוי והתחייבות להיטל השבחה לגבי כל שליש חלקה בהגשת בקשה להיתר בתאום עם היוע"מ.</p> <p>ה. הבטחת יציבות המבנה השכן בזמן ההריסה והבנייה.</p>  |
| <b>6.7</b> | <b>היטל השבחה</b>            | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.   |

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית : 5 שנים.



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 2



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 2



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 2