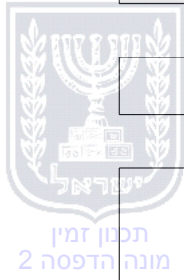


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0557207

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' בר אילן 1.



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

שינויים ותוספות לצורך שיפור אפשריות התכנון בהקמת בנין חדש ברחוב בר אילן 1.



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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' בר אילן 1.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
501-0557207

שטח התכנית
0.860 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 4, 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	184995
קואורדינאטה Y	666145

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	בר אילן	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		563, 703, 1135

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/417	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/417 ממשיכות לחול.	2904		17/03/1983
501-0172270	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0172270 ממשיכות לחול.	7072	7140	08/07/2015



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				מונוס ויסנברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מונוס ויסנברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	20/07/2017	מונוס ויסנברגר	24/07/2017		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	20/07/2017	מונוס ויסנברגר	24/07/2017		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
	אחר			א.ס. טי. סיטי בע"מ	בני ברק	אהרונוביץ ראובן	35	03-9748000		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ס. טי. סיטי בע"מ	בני ברק	אהרונוביץ ראובן	35	03-9748000		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס 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

תוספות ושינויים להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א)(4)(8)(9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:

1. תוספת יח"ד (תוספת 4 יח"ד בתכנית זו, 5 יח"ד עפ"י תמ"א 38) מעבר ל-16 יח"ד מותרות, דהיינו סה"כ יותרו 25 יח"ד בקומות א-ה + 3 דירות גג, סה"כ 28 יח"ד (לא כולל דירת נכה).
2. תוספת שטח 20% משטח של המגרש.
3. תוספות עפ"י תמ"א 38 (תוספת קומה, שטח לקומה אחת ותוספת 5 יח"ד).
4. שינויים בקווי בניין כמסומן בתשריט.
- ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
- ג. הבניין הקיים ייהרס כתנאי להיתר, בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- ד. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו, למעט סוכות.
- ה. תוספת יח"ד תהא סטייה ניכרת, למעט דירת נכה.



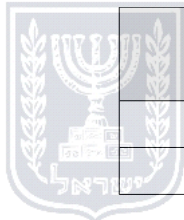
תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.86



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא כולל דירות גג.	25		+7	18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,118		+172	946	מ"ר	מגורים (מ"ר)

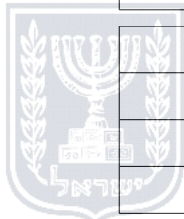
תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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	101

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	101
להריסה	מגורים	101
קו בנין עילי	מגורים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	860	100
סה"כ	860	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	862.07	100
סה"כ	862.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	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)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת עיקרי			
				(3)	(3)	(3)		(3)	5 (2)	22.05	25 (1)

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 תמ"א 38 ולא כולל דירות גג..
- (2) כולל תמ"א 38 ולא כולל קומת הגג..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

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.

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.

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.

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.

6.3

חניה

חניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.

6.4

ניקוז

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.

ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.5

סטיה ניכרת

חלוקת דירות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

א. הריסת הבניין הקיים המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.

ב. אישור מורשה נגישות עפ"י כל דין.

6.7

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית : 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2