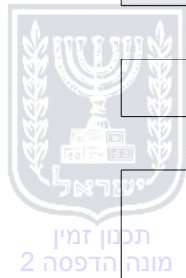


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0468629

שינויים בקוי בנין ברח' אלשיך 4



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שינויים בקוי בנין, לצורך הרחבה ותוספת קומה לבית כנסת קיים, עפ"י סעיף 62א(א)(4).



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
ומספר התכנית

שינויים בקוי בנין ברח' אלשיך 4

501-0468629

מספר התכנית

0.468 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 184525
 קואורדינאטה Y 665425

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	אלשיך	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק		213

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	תאריך
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980



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				פרל קרייזמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/09/2016	פרל קרייזמן	29/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/09/2016	פרל קרייזמן	29/09/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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			מוסדות סטריקוב בע"מ	בני ברק	האדמו"ר מגור	12	054-8448080		strikov.k.h@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מוסדות סטריקוב בע"מ	בני ברק	האדמו"ר מגור	12	054-8448080		strikov.k.h@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	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

- א. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(4).
- ב. ניווד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף 62א(9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יותר שינויים בקוי הבנין כדלהלן :
 - קו הבנין הדרומי (חזית לרח' אלשיך) 1.20 מ'
 - קוי הבנין הצידיים (מזרח ומערב) 2.00 מ'
 - קו הבנין הצפוני (עורפי) 1.70 מ'.
2. יותר ניווד שטחים בין הקומות לצורך ניצול אחוזי הבניה המותרים
3. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בזמן הבקשה להיתר בניה, לרבות לעניין ציפוי החזיתות, שיפוץ הבניין הקיים, עיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש.
4. לא יותרו בליטות מעבר לקוי הבנין המוצעים בתכנית זו, וזה יהווה סטיה ניכרת, למעט מדרגות חיצוניות ובליטות של עמודים וכרכוב לכיוון החזית הראשית לרחוב (דרומית), כמסומן בנספח הבינוי.
5. תוספת הבנייה תהיה עפ"י ת.י. 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.468

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

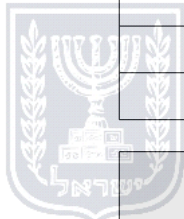
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	491		491		

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'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	468	100
סה"כ	468	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	467.73	100
סה"כ	467.73	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בית כנסת
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	(4)	152.25 (3)	221 (2)	491.4 (1)	468	100	מבנים ומוסדות ציבור לדת	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) 105%.

(2) $(105\% \times 45\%)$ שטחי שירות עפ"י תקנה 13.

(3) 1.45×105 .

(4) עפ"י תכניות מאושרות.

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. 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.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. 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.
5. 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**ניהול מי נגר**

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.
2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.4**סטיה ניכרת**

לא יותרו בליטות מעבר לקוי הבנין שבתכנית זו, וזה יהיה סטיה ניכרת, למעט מדרגות חיצוניות ובליטות עמודים וכרכוב לחזית הדרומית, כמסומן בנספח הבינוי.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. עיצוב החזית לרחוב כחזית אחידה בתאום עם מה"ע.
- ד. תאום תשתיות לעניין מעבר קו תיעול בשפ"פ.
- ה. אישור מורשה נגישות עפ"י דין.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מוסדות סטריקוב בע"מ 513590463		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מוסדות סטריקוב בע"מ 513590463	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

