

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1094937

שינוי קו בניין במגרש ציבורי ברח' הלוחמים 12

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

תכנית מקומית לשינוי קו בניין במגרש ציבורי.



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

שינוי קו בניין במגרש ציבורי ברח' הלוחמים 12	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-1094937	מספר התכנית	
1.088 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (16), א62 (א) (4)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184228 קואורדינאטה X

666260 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון וממזרח- חלקה 1897

מדרום- רחוב הלוחמים

ממערב- חלקה 1899

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	הלוחמים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1898	חלק	מוסדר	6122

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
05/01/2017		1405	7416	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0416891. הוראות תכנית 501-0416891 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0416891
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ב
11/06/1992		3489	4015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ צ ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ צ
03/04/1975			2102	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 166/ א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 166/ א
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
22/12/2016		1793	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0147736 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0147736



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 35 11/01/2023	לאון אושקי	11/01/2023		1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 05 01/08/2022	לאון אושקי	01/08/2022		1: 250	רקע	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	משה יוסקוביץ	1508		בני ברק	סוקולוב	36			



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בקווי בניין ותוספת שטח במגרש ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין.

2. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

3. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש.



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
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

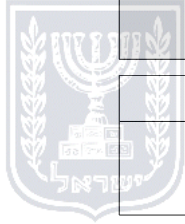
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,088	100
סה"כ	1,088	100

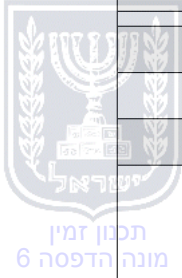
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,093.22	100
סה"כ	1,093.22	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שטח פתוח לרווחת תושבי הסביבה, מוסדות ציבור לשימוש חינוך, דת, רווחה ו/או קהילה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. מספר הקומות- 2 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע. 2. כל ההוראות של תכנית 501-0147736 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול.
ב	גגות
	גג מבנה הציבור יפותח כחזית חמישית כחלק מפיתוח השטח של ההר, גובהו יותאם לגובה הטופוגרפי של הגבעה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3	0	(3)	0	2	2	(2) 7.8	70	3823.6	1376	800	230	(1) 1417.6	1088	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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 תוספת 20% עפ"י תכנית זו.
- (2) גובה תקרה אחרונה.
- (3) בחלקו קיר משותף ובחלקו 3.0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

נספח הבינוי מחייב לגבי גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 ביוב וניקוז

נוהל הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1

6.3 סטיה ניכרת

1. תוספת קומות
2. תוספת שטחים עיקריים.
3. בליטות מעבר לקווי הבניין.
4. בנייה מעל הגובה המירבי.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

- א. אישור נגישות כדין.
- ב. אישור מורשי נגישות כדין
- ג. היתר בניה יכלול הוראות לנטיעת עצים, בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א.
- ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי השימושים הציבוריים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

