

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' בר אילן 1.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 501-0557207

1.2 שטח התכנית
0.860 דונם

1.4 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 16, 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

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



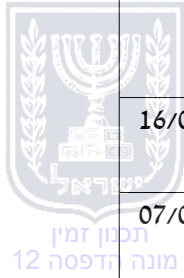
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה להוראות התכנית.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
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
17/03/1983		2904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 417 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 417
08/07/2015	7140	7072	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0172270 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0172270

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית 501-0339507 שפורסמה לקביעת תנאים לפי סעיף 78.



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	02/01/2018	מונוס ויסנברגר	02/01/2018		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	מוטי טפיירו		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	מוטי טפיירו		א.ס. טי. סיטי בע"מ	בני ברק	אהרונוביץ ראובן	35	03-9748000		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	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 12



תכנון זמין
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

תוספות ושינויים להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:

1. תוספת יח"ד לרבות דירת גג עפ"י סעיף 62א(א)(4).
 2. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16).
 3. תוספות עפ"י תמ"א 38 לרבות תוספת קומה ויח"ד. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
 4. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
 5. תוספת דירת גג
 6. ניווד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9).
 7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
 8. קביעת שטח ציבורי עתידי בק"ק.
- 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.
- ו. קביעת שטח ציבורי בק"ק בתאום עם העירייה בהיתר הבנייה, עפ"י תכנית 501-0339507 שפורסמה לקביעת תנאים לפי סעיף 78.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	860	מגורים מיוחד
100	860	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	861.75	מגורים
100	861.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבניין החדש ייבנה עפ"י ההוראות הבאות:</p> <p>1. הבינוי הסופי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>2. השטח הציבורי יהיה עפ"י התכניות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה, לרבות תכנית 501-0339507 (שפורסמה לקביעת תנאים לפי סעיף 78) ותכנית 501-0462721 (ככל שתאושר).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
							עיקרי				
(7)	(6)	(5)	(4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 5	22.05	(2) 25	(1) 1118	860	101	מגורים ג'	מגורים

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 תוספת 20% משטח המגרש (דהיינו 130% במקום 110% המותרים עפ"י תכנית בב/417). שטח עיקרי בלבד לא כולל שטחי תמ"א 38..
- (2) כולל תוספת 4 יח"ד בתכנית זו + תוספת 5 יח"ד עפ"י תמ"א 38 מעבר ל 16 יח"ד מותרות, דהיינו סה"כ 25 יח"ד בקומות א-ה. בנוסף תוספת 1 דירת גג מעבר ל 2 דירות גג מותרות. לא כולל דירת נכה..
- (3) כולל תוספת קומה עפ"י תמ"א 38, לא כולל קומת קרקע וקומת גג..
- (4) צפון 2.5 מ' במקום 3.5 מ'..
- (5) דרום 1.80 מ' במקום 3.5 מ'..
- (6) מערב 3.5 מ' במקום 4.5 מ'..
- (7) מזרח 2.5 מ' במקום 3 מ'..

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
	<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>
6.3	חניה
	חניה תהיה עפ"י התקן/התכנית התקפה בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות עבור כל יח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בתאום עם היוע"מ.
6.5	ניקוז
	<p>הוראות עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>א. במגרשי יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", מאשר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדירה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p> <p>ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור.</p> <p>ה. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת בגשם.</p> <p>ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר</p>

6.5	ניקוז
	בניה.
6.6	סטיה ניכרת
	א. תוספת קומות ב. תוספת או חלוקה של יחיד למעט ד. נכה ג. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות ומ. שמש.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי קו החשמל ועמוד החשמל בקרבת המגרש. ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחבית המאושרות בזמן היתר הבנייה. ג. הריסת הבניין הקיים בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. ד. הגשת סקר אגרונומי לפקיד היערות לצורך קבלת רישון כריתה או העתקה.
6.8	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.

