

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0614800

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב בר אילן 40-38.

תל-אביב

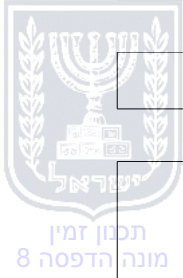
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב בר אילן 38-40.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	501-0614800	
	1.108 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית	
	א (א) 62, (16) א (א) 62, (4) א (א) 62, (5) א (א) 62, (8) א (א) 62	לפי סעיף בחוק
	(א) 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 185379
 קואורדינאטה Y 666290

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב בר אילן
 מדרום: חלקות 720,746
 ממזרח: חלקה 747
 ממערב: רחוב זבולון עמר

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
	40	בר אילן	בני ברק
	38	בר אילן	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	719	חלק	מוסדר	6192

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

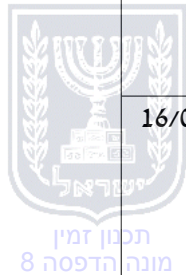


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
בב/ 105 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / א. על תיקוניה הוראות תכנית בב/ 105 / א על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה. הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2649		07/08/1980

הערה לטבלה:

תכנית מספר 501-0339507- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0339507 והוראותיה תחולנה על תכנית זו. י.פ. 7441 בתאריך 06/02/17



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	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין ומנחה לשאר הנושאים	11: 06 23/10/2019	לאון אושקי	23/10/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 30 10/07/2018	לאון אושקי	10/07/2018		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

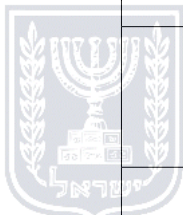
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נתן גלובינסקי			בני ברק	בר אילן	38			chgl5508@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נתן גלובינסקי			בני ברק	בר אילן	38			chgl5508@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

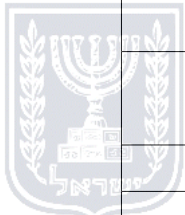
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלתר משה שמואל אורטנר			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		מנוחה אורטנר			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		ישראל אייגר			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		שרה רוז אייגר			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		אסתר אירנשטיין			בני ברק	בר אילן	38			



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מלה בורנשטיין			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		חנוך גלובינסקי			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		נתן גלובינסקי			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		רבקה גלובינסקי			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		גיטל זילברברג			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		אליהו טביב			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		לאה יונגרייס			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		שמואל יונגרייס			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		ברכה ישראלית			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		ישראל ישראלית			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		ברכה לוי			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		סלמן לוי			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		אהרון נחום			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		שולמית נחום			בני ברק	בר אילן	38			
חוכר		דבורה איטה רושגולד			בני ברק	בר אילן	38			



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	דרונוב ירוסלב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		ydrnov1@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 להקמת בניין חדש, לרבות עפ"י תוספות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
2. תוספת קומה ושינויי בינוי עפ"י סעיף (5).
3. תוספת יח"ד עפ"י סעיפים (8)(9).
4. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
5. תוספת עפ"י תמ"א 38, לרבות תוספת קומה ויח"ד. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

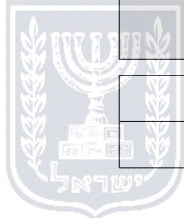
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,108	100
סה"כ	1,108	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,112.79	100
סה"כ	1,112.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



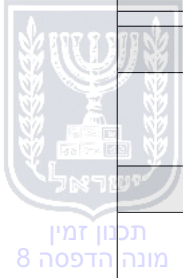
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מעל הקרקע: מגורים. 2. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת ביתר הבנייה. 2. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד. 3. במקרה של בנייה בשלבים (כל אגף בפרד) לא יותרו חלונות בקיר המשותף בין הבניינים. 4. תותר הריסה בנפרד של הבניין הקיים בכל מחצית חלקה ללא תלות במחצית השנייה.



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי												
		שרות	שרות		עיקרי											
(7)	1	5	6	5	6	25.55	32 (5)	34 (4)	57	942 (3)	(2)	1385 (1)	1108	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כול לשטחי תמ"א 38 ושטחי חדרי הגג ושטחי דירות נכה. כולל תוספת שטח 20% משטח המגרש מבוקש בתכנית זו, מעבר ל-105% שטחים עיקריים מותרים עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב..
- (2) עפ"י תכניות תקפות ועפ"י כל דין..
- (3) 85% משטח המגרש, נשאר 15% שטח לחלחול.
- (4) כולל תוספת 4 יח"ד (שמותר להוסיף במסגרת הקלה), כולל תוספת 7 יח"ד, כולל תוספת 6 יח"ד (מכח תמ"א 38), כולל 2 יח"ד (עפ"י תכניות תקפות), לא כולל דירות נכה (מותרות עפ"י תכניות תקפות), וזאת מעבר ל-13 יח"ד מותרות עפ"י תכניות תקפות, דהיינו בה"כ 32 יח"ד (16 יח"ד בכל אגף) לא כולל דירות נכה..
- (5) כולל תוספת 4 יח"ד (שמותר להוסיף במסגרת הקלה), כולל תוספת 7 יח"ד (במסגרת תכנית זו), כולל תוספת 6 יח"ד (מכח תמ"א 38), כולל 2 יח"ד (עפ"י תכניות תקפות), לא כולל דירות נכה (מותרות עפ"י תכניות תקפות) וזאת מעבר ל-13 יח"ד מותרות עפ"י תכניות תקפות, דהיינו סה"כ 32 יח"ד (16 יח"ד בכל אגף) לא כולל דירות נכה..
- (6) 5 קומות (כולל קומה אחת עפ"י תמ"א 38 וקומה אחת נוספת עפ"י תכנית זו מעבר ל-3 קומות מותרות)+ קומת גג מעל קומת קרקע חלקית..
- (7) 1. חזית רחוב בר אילן 3.5 מ' (במקום 6 מ' עפ"י תכניות תקפות).
2. מזרח ודרום 4.05 מ' (כנדרש לפי מספר הקומות עפ"י תכנית תקפה).
3. מערב 3.5 מ' (במקום 5 מ' עפ"י תכנית תקפה)..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן מתן היתר בנייה עפ"י הנמוך מביניהם.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב וניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. 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. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח במגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>א. בליטות, למעט סוכות ומרפסות שמש עפ"י תכניות תקפות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ד. תוספת שטחים עיקריים מעבר למוצע בתכנית זו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בנייה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות</p>	<p>6.7</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>לעניין פינוי פסולת בניין וכדו'. ב. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הצאת היתר הבנייה. ג. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה. ד. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין. ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קו החשמל הקיים בסמוך למגרש. ו. הבטחת יציבות הבנין הקיים במקרה של בנייה בשלבים. ז. במקרה של בנייה בשלבים, תנאי להיתר יהיה בקבלת שיפוי בעת הוצאת היתר למניעת נז' לבניין הגובל. ח. התקנת מערכות התשתית כחוק ללא הפרעה למחצית המזרחית של החלקה וללא פגיעה בבניין הקיים.</p>	

היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

