

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0646182

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' הגליל 7.

תל-אביב

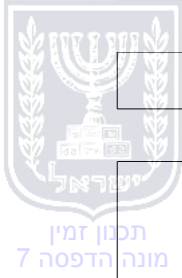
מחוז

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

שינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון בהקמת בניין חדש בחלק ממגרש ברח' הגליל 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' הגליל 7.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
501-0646182

שטח התכנית
0.765 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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	185276
קואורדינאטה Y	666810

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	הגליל	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	401	

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 7



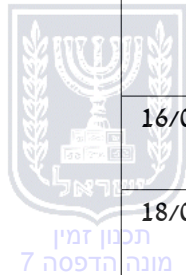
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	כל הוראות של תמא/34/ב/4 יחולו על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/38	כפיפות	כל הוראות של תכנית תמ"א 38 על שינוייה יחולו על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
בב/105/א	שינוי	כל הוראות תכנית בב/105/א על שינוייה יחולו על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	1707		11/03/1971
בב/105/ב	שינוי	כל הוראות תכנית בב/105/ב על שינוייה יחולו על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	0		
501-0308296	כפיפות	כל ההוראות של תכנית 501-0308296 על שינוייה (תכנית בב/2035- תכנית מתאר כוללנית) יחולו על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 04 26/09/2019	מונוס ויסנברגר	23/09/2019	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		17: 46 15/11/2018	מונוס ויסנברגר	10/06/2018	1	1: 250	מחייב	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	שמעון שגיא			בני ברק	בן גוריון דוד	11	03-5775640	03-5775640	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון שגיא			בני ברק	בן גוריון דוד	11	03-5775640	03-5775640	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד מיופה כח	שמעון שגיא			בני ברק	בן גוריון דוד	11	03-5775640	03-5775640	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינויי בינוי ותוספת זכויות, לרבות עפ"י תמ"א 38, להקמת בניין חדש על חלק מחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה, לרבות שינויי בינוי, תוספת קומה וניוד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9).
2. שינויי בינוי לרבות שינוי גובה קומה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
3. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)(9).
4. תוספות לרבות קומות ויח"ד עפ"י תמ"א 38.
5. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
6. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16).
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101
להריסה	מגורים ב'	101

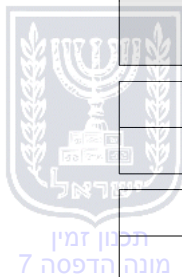
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	765	100
סה"כ	765	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	762.33	100
סה"כ	762.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מעל הקרקע: מגורים. ב. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 2. הוראות תכנית זו יחולו רק על בניין חדש ובתנאי הריסת המבנה הקיים (בחלק הרלוונטי של החלקה) 3. גובה קומה טיפוסית (ברוטו) תהיה עד 3.15 מ'. 4. מימוש יח"ד המוצעות בתכנית זו לשאר האגפים מותנה בהריסת הבנייה הקיימת בהם. 5. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו למעט סוכות, מ. שמש ובליטות מותרות בחזית עפ"י תכנית בב/105/ב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות			
קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 7	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18.9	35.2 (6)	27 (5)	765 (4)	765 (3)	765 (2)	765 (1)	765	101	מגורים	מגורים ב'
(11)	(10)	(9)	(8)	1	4 (7)											

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) שטח עיקרי בלבד המהווה 100% משטח המגרש, כולל תוספת של עד 20% משטח המגרש עפ"י תכנית זו. השטח לכל אגף יהיה החלק היחסי מתוך החלק במגרש, ולא כולל שטחי תמ"א 38 וחדרי גג..
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) עפ"י תכניות תקפות, לרבות בב/מק/105/מ/2, דהיינו עד 85% משטח המגרש..
- (4) שטח עיקרי בלבד מעל הקרקע, לא כולל שטחי תמ"א 38, שטחי שירות, חדרי גג וכדו'..
- (5) סה"כ 27 יח"ד בכל החלקה (דהיינו עד 9 יח"ד בכל אגף מתוך 3 אגפים), כולל 3 דירות גג (אחת בכל אגף), כולל תוספת 6 יח"ד שניתן להוסיף בהקלה (2 בכל אגף) וכולל תוספת 12 יח"ד עפ"י תמ"א 38 (4 בכל אגף)..
- (6) כולל דירות גג, דירות תמ"א 38..
- (7) 4 קומות טיפוסיות (כולל תוספת קומה אחת עפ"י תמ"א 38 ותוספת קומה אחת שניתן להוסיף בהקלה) + קומת גג מעל קומת עמודים חלקית..
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) מזרח 2 מ' במקום 4 מ'..
- (10) כמסומן בתשריט.
- (11) צפון ומערב (של האגף הדרומי שבו מוצעת בנייה בתכנית זו) בקיר משותף עם שאר חלקי החלקה. לכיוון מערב חלק החלקה שבו מבוקשת הבנייה גובלת עם רצועה ברוחב כ 3.5 מ' השייכת לאגף האמצעי של החלקה..
- (12) כמסומן בתשריט.
- (13) צפון לחזית 2 מ' במקום 4 מ'..
- (14) כמסומן בתשריט.
- (15) דרום 2 מ' במקום 4 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מספר הקומות, מספר יח"ד בכל אגף 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 התקף/תכנית התקפה בזמן היתר הבניה, ובתאום עם יועץ התנועה.	
6.4	ניקוז
<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 ולחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
6.5	סטיה ניכרת
<p>א. תוספת יח"ד.</p> <p>ב. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות, מ. שמש ובליטות מותרות עפ"י בב/105/ב.</p> <p>ג. תוספת קומות.</p> <p>ד. תוספת שטחים, למעט שטחי תמ"א 38 וחדרי גג.</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. הריסת הבניין הקיים המסומן להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>2. הגשה תכנית לפיתוח המגרש ועיצוב אדריכלי של הבניין עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>3. אישור נגישות כדין.</p> <p>4. הבטחת יציבות המבנים הקיימים בזמן ההריסה והבנייה.</p> <p>5. תנאי להיתר לתוספות שעפ"י תמ"א 38 מותנה בחישוב עמידה בתנאי תמ"א 38 על שינוייה, שייבדק בשלב ההיתר ע"י מהנדס העיר.</p>	

6.7 היטל השבחה	6.7
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7 ביצוע התכנית	7
-----------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

מועד משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.	
-----------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7