

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0858464

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' בר אילן 29

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005068764/310>

## דברי הסבר לתכנית

שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש ע"י תוספת אחוזים, שינויים בק"ב, שינויי בינוי ותוספת יח"ד, לרבות עפ"י תמ"א 38, ברח' בר אילן 29, גוי"ח 6192-579.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' בר אילן 29

מספר התכנית 501-0858464

1.2 שטח התכנית 1.096 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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

185275 קואורדינאטה X

666325 קואורדינאטה Y

גבולות התכנית:

ממזרח - רח' ברויאר

ממערב - סמטת ברויאר

מדרום - רח' בר אילן

מצפון - מגרש מגורים, חלקה 578.

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
	29	בר אילן	בני ברק

שכונה שיכון ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		579

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	<u>תמא/1</u>
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/38</u>
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בב/105/ב</u>
19/08/1973			1939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/255 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בב/255</u>
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0462721</u>
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0873794</u>
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0308296</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 06 26/08/2024	אלון ורד	21/08/2024	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 07 26/08/2024	פרל קרייזמן	21/06/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		11: 18 23/06/2022	פרל קרייזמן	23/06/2020	1	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	מרדכי טפירו		טפירו אנשים בוניים לאנשים	בני ברק	אהרונוביץ ראובן	15	03-9748000		office.r@ta piro.org.il

**1.8.2 יזם**

**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@ne to.net.il
	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיתוח בע"מ	פתח תקוה	בזל	3 א	055-3052943	03-5288430	alon@veredg roup.co.il



## 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 להקמת בניין חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1. תוספת יח"ד.
3. שינויים בקווי בנין.
4. שינויי בינוי.
5. ניווד שטחים.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
7. תוספות עפ"י תמ"א 38.
8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
9. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.



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, 100

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	101
זכות מעבר	מגורים	100
להריסה	מגורים	100
ציר	מגורים	101, 100
קו בנין עילי	מגורים	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	1,096	100
סה"כ	1,096	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,097.35	100
סה"כ	1,097.35	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל הקרקע: מגורים, מתקנים טכניים, שטח ציבורי. מתחת לקרקע: דירות שיפוע, מתקנים טכניים, חניות ומחסנים.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
<p>1. תותר בניית שני בניינים בחלקה, במרחק ביניהם שלא יפחת מ-7.00 מ', לא כולל סוכות.</p> <p>2. תותר החלפת מקום דירת השיפוע והתמורה הציבורית.</p> <p>3. מרפסות הסוכה יהיה ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמיים).</p> <p>4. הנסיגות בדירות הגג יהיו עם מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות בחזית.</p> <p>5. דירות הנכה והשיפוע יותרו עפ"י קווי הבניין שבקומה א'.</p> <p>6. תותר בניית התמורה הציבורית עד לקו הבניין.</p> <p>7. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים, מעל גג דירות הגג.</p> <p>8. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, עם השארת 15% לחלחול.</p> <p>9. גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>10. שטח עיקרי של כל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p> <p>11. יותרו לפחות 15% חדירי מים מתוך שטח המגרש לצורך חלחול, ללא בנייה מעליהם.</p> <p>12. הוראות התכנית יחולו על בניין חדש בלבד, דהיינו בשלב זה על האגף המזרחי בלבד. במידה והבניין הקיים באגף המערבי ייהרס, ההוראות יחולו גם עליו, למעט לעניין תמ"א 38 שיחולו ההוראות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>13. חלקי בניין קיימים בהיתר באגף המערבי מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים ולא נהרס.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(7) 2.5	(6) 3.5	(5) 3.5	(4) 2.5	2	(3) 6	33	(2) 20	65	(1) 2291	599	162	584	1707	548	100	מגורים	מגורים
									105	10	95				100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
(12) 6	(6) 3.6	(11) 3.5	(10) 3.6	0	(9) 3	14.5	(8) 8	65	1033			224	809	548	101	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

כל ההוראות בטבלה יחולו על בניה חדשה בלבד.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל הקרקע בלבד.
- (2) כולל 2 דירות מדרון.
- (3) 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה.
- (4) מזרח, חזית לרח' ברויאר.
- (5) מערב.
- (6) צפון.
- (7) דרום, חזית לרח' בר אילן.
- (8) כולל דירת גג.
- (9) 3 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה.
- (10) מזרח.
- (11) מערב, חזית לשביל, ק"יב עילי 2.1 מ'.
- (12) דרום, חזית לרח' בר אילן, ק"יב עילי 4.5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי

מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי קובע לענין מס' יח"ד וקווי בנין ומנחה בשאר הנושאים.

### 6.2 תנאים בהליך הרישוי

תאום עם חח"י לגבי קרבה לעמוד חשמל וקווי חשמל.

### 6.3 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע, ויירשם ע"ש הרשות המקומית כדין.

### 6.4 זכות מעבר

תירשם זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י המסומן בתשריט.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

