

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0679803

שינויים בבינוי לעידוד בניה חדשה בפרדס כץ

תל-אביב

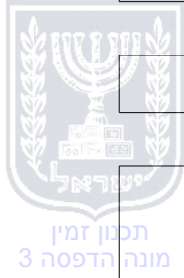
מחוז

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

עידוד בניה חדשה באזור מגורים ג' בגוש 6195 (אזור פרדס כץ) ע"י שינויים בבינוי, במרווחים הצידיים ותוספת קומה רביעית, תכנית זו מחליפה את תכנית בב/מק/3054 ותכנית בב/מק/3054/א שתם תוקפן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים בבינוי לעידוד בניה חדשה בפרדס כץ

ומספר התכנית

501-0679803

מספר התכנית

125 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | בני ברק |
| | קואורדינאטה X | 134890 |
| | קואורדינאטה Y | 666850 |

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

שכונה פרדס כץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



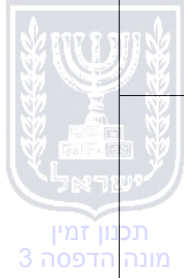
תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| | | 0 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 |
| 07/08/1980 | | 2649 | ביטול סעיף 40(ב) לגבי החלקות שבתחום התכנית | שינוי | בב/ 105 / ב |
| 28/05/2008 | 3264 | 5813 | הסתיים תוקף תכנית בב/מק/3054. | החלפה | בב/ מק/ 3054 |
| | | 0 | הסתיים תוקף תכנית בב/מק/3054/א | החלפה | בב/ מק/ 3054 / א |
| | | 0 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 501-0308296 |

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית מופקדת 501-0462721



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|-------------------|
| כן | | | ישראל קשטן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ישראל קשטן | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 12: 31 29/08/2018 | פרל קרייזמן | 29/08/2018 | 1 | | מחייב | טבלת גושים וחלקות |
| לא | | 15: 07 24/02/2019 | ישראל קשטן | 24/02/2019 | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|---------|-----|------------|-----|------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776579 | | mozes_r@b bm.org.il |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | ישראל קשטן | 25274 | | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776579 | 03-5776578 | mozes_r@bb m.org.il |



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|--------------------|---|
| בניין חדש | בניין שטרם הוצא לגביו היתר לבנייתו או שטרם עברה שנה ממועד מתן ההיתר לבניין וטרם הוחל בבנייתו. |
| דירות גג | יחידות דיור בקומת הגג שעפ"י הוראות התכנית בב/מק/105/פ על שינוייה. |
| קומה רביעית | קומה רביעית מעל ל-3 הקומות המותרות (על קומת עמודים מפולשת) |
| קומת גג | הקומה שמעל הקומה הרביעית- שבה חדרי יציאה לגג או דירות גג. |
| קומת קרקע | קומת הכניסה הקובעת לבניין, קומת העמודים, קומת עמודים מפולשת. |
| תחום התכנית | חלקות שבתחום התכנית עפ"י הרשימה בסעיף 1.5.5 |
| תכנית דירות גג | תכנית בב/מק/105/פ על תיקוניה |
| תכנית המתאר | תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה |
| תכנית חדרי גג | תכנית בב/105/ד/2 על תיקוניה. |
| תכנית מתאר כוללנית | תכנית 501-0308296 |
| תכנית סוכות | תכניות בב/105/ס/2 ו- בב/מק/105/ס/1 על תיקוניהן. |

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**

עידוד בנייה חדשה בתחום התכנית ע"י קביעת הוראות בינוי לרבות לגבי תוספת קומה, מרווחים צידיים וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות לבניית בניינים חדשים, לרבות לגבי:

1. תוספת קומה רביעית
2. קביעת קווי בניין
3. קביעת זכויות בנייה לרבות ע"י תוספות במסגרת הקלה
4. קביעת הוראות בינוי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1 |

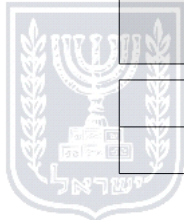
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|---------|--------|
| מגורים ג (לא מבא"ת) | 125,000 | 100 |
| סה"כ | 125,000 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|------------|--------------|
| מגורים ב' | 182,760.78 | 100 |
| סה"כ | 182,760.78 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



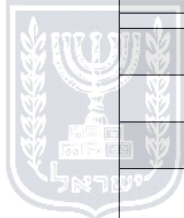
תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בבניינים חדשים בלבד יחולו ההוראות דלהלן, כל עוד לא שונו ע"י תכניות אחרות החלות על החלקות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר קומות: תותר תוספת קומה רביעית (קומה ד') מעל ל 3 הקומות המותרות מעל קומת קרקע. 2. קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 5. 3. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין הצידיים שעפ"י תכנית זו. 4. יותרו סוכות עפ"י הוראות תכנית סוכות. 5. במקרה של תוספת קומה חמישית בהליך של הקלה מעבר לקומה הרביעית, קווי הבניין הצידיים בכל הקומות יהיה 4 מ'. 6. חדרי הגג או דירות הגג ייבנו עפ"י תכנית חדרי גג ותכנית דירות גג בהתאמה. 7. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בסעיף 5. <p>ב. תכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>ג. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחיבות התקפות.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | אחוזי בניה כוללים (%) | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------|-------------|------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|---------|--------|-----------|
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 4 (2) | (1) | 125000 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבנייה יהיו עפ"י תכנית המתאר, בתוספת שטחים עיקריים בשיעורים הבאים, וזאת בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(9) לחוק וכפוף לתקנות התכנון והבנייה:

א. 6% הטבות תנאי דיור.

ב. 5% בגין מעלית.

ג. 2.5% בגין הקומה הרביעית.

(2) 4 קומות וקומת גג מעל ק"ק חלקית.

(3) - לחזית ולעורף: עפ"י תכניות תקפות

- צידיים: 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין הצידיים ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן ההיתר, לרבות תכנית המתאר הכוללנית.

6.4 ניהול מי נגר

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 סטיה ניכרת

1. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.
2. במקרה של תוספת קומה חמישית בהליך של הקלה מעבר לקומה הרביעית, קווי הבניין הצידיים בכל הקומות יהיו 4 מ' וכל שינוי מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית פיתוח ותכנון אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
2. אישורי נגישות עפ"י דין.
3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין פינוי פסולת הבניין להריסה.

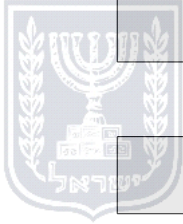
6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3




תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



טבלת גושים וחלקות

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|---|---|---------------|---------|----------|
|  | 8 - 17, 19, 21 - 23, 26 - 27, 29, 31, 33 - 34, 36 - 37, 40, 42 - 43, 45, 47 - 52, 56 - 65, 71 - 75, 77, 79 - 84, 87, 90, 93 - 99, 101, 103, 110, 113 - 120, 123 - 127, 134 - 136, 138 - 141, 144 - 146, 148, 151 - 157, 159 - 169, 172, 174 - 176, 180 - 188, 191 - 194, 196 - 197, 203 - 207, 218 - 223, 226 - 232, 234, 236 - 242, 246 - 248, 253 - 256, 259 - 261, 265, 268 - 276, 278 - 280, 282 - 284, 286, 290, 294, 296, 298 - 308, 311 - 313, 319 - 324, 327, 331 - 337, 339 - 340, 343 - 350, 353 - 356, 358 - 359, 361, 364 - 365, 380, 433, 436 - 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 453, 455, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 473, 475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 506, 508, 510, 588, 591, 593, 595 - 596, 600 - 601, 604, 607 - 608, 610, 612, 614, 617, 621, 623, 625, 628, 631, 634, 637 - 638, 640, 642, 644, 647, 649, 651, 801 | חלק מהגוש | מוסדר | 6195 |



הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

