

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0666958

שינויים להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' הירקון פינת רח' המכבים.

תל-אביב

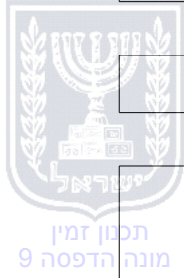
מחוז

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

תכנית שינויים ותוספות בסמכות מקומית לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנייני מגורים חדשים. התכנית מציעה הריסת מבנים ישנים ולא מחוזקים והקמת מבנים חדשים מכוח של תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' הירקון פינת רח' המכבים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

501-0666958

מספר התכנית

1.854 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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    | 184432  |
| קואורדינאטה Y    | 667284  |

### 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 | הירקון | 78       |       |
| בני ברק | הירקון | 84       |       |
| בני ברק | הירקון | 82       |       |
| בני ברק | הירקון | 80       |       |
| בני ברק | המכבים | 87       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7361     | מוסדר   | חלק           | 132                 |                   |

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 9



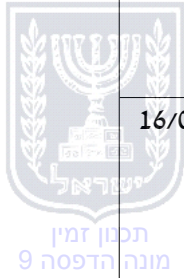
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34 /ב/ 4     |
| 18/05/2005 | 2640                    | 5397               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תמא/ 38           |
| 11/03/1971 |                         | 1707               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ א ממשיכות לחול.              | שינוי   | בב/ 105 /א        |
| 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        |
| 07/11/1991 | 607                     | 3940               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול.                 | שינוי   | בב/ 534           |
| 03/07/2018 | 9458                    | 7864               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | 501-0308296       |



**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                   | 26/02/2019  | מונוס ויסנברגר | 17: 10 26/02/2019 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 21/07/2018  | מונוס ויסנברגר | 19: 21 24/02/2019 |                | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב            | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|----------------------------|-----------------|--------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי |    |               | פרויקט הירקון<br>2018 בע"מ | תל אביב-<br>יפו | השלושה | 2   | 03-5775640 | 03-5775640 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב            | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----|---------------|----------------------------|-----------------|--------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי |    |               | פרויקט הירקון<br>2018 בע"מ | תל אביב-<br>יפו | השלושה | 2   | 03-5775640 | 03-5775640 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | תיאור            | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-----|------------------|------------|---------------|----------|-----------------|--------|-----|------------|------------|-------|
| אחר | עו"ד מיופה<br>כח | שמעון שגיא |               |          | תל אביב-<br>יפו | השלושה | 2   | 03-5775640 | 03-5775640 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|----------------|---------------|-------------------|---------|-------|-----|------------|-----|---------------------------|
|                | עורך ראשי | מונוס ויסנברגר |               | מונוס<br>ויסנברגר | בני ברק | חברון | 26  | 03-6190265 |     | monusoffice<br>@gmail.com |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 ותוספות, לרבות מכח תמ"א 38 בדרך של חיזוק, להקמת בנייני מגורים חדשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
3. תוספת קומות וניוד זכויות שניתן לאשר כהקלה עפ"י סעיף (9).
4. שינויי בינוי לרבות גובה קומה עד 3.15 מ' וביטול נסיגות בגג עפ"י סעיף (5).
5. תוספת שטחים עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
6. קיבעת שטח ציבורי עתידי.
7. תוספות, לרבות קומה ויח"ד, עפ"י תמ"א 38.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
9. השטחים היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 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            |
| קו בנין עילי        | מגורים ב' | 101            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |       |        |
|-----------|-------|--------|
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
| מגורים ב' | 1,854 | 100    |
| סה"כ      | 1,854 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 1,857.14  | 100          |
| סה"כ      | 1,857.14  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | <p>א. מעל הקרקע: מגורים.</p> <p>ב. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.</p> <p>ג. מעל הקרקע יותר שטח ציבורי עפ"י תכנית 501-0462721 המופקדת, ככל שתאושר.</p>   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי והפיתוח יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</li> <li>2. סוכות ומ. שמש יותרו עפ"י התכניות התקפות.</li> <li>3. יותר מרתף חניה אחד בלבד.</li> <li>4. לשטח הציבורי תתוכנן גישה בנפרד מדיירי הבית.</li> <li>5. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מסתורי כביסה ומ. שמש, מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו. למרות האמור לעיל יותרו בליטות עפ"י קו הבניין העילי כמסומן בבינוי.</li> <li>6. לא תותר כל בנייה על הגג דירות הגג, למעט מתקנים טכניים.</li> <li>7. דירות הגג ודירות הנכה יותרו ללא נסיגות וכמסומן בבינוי.</li> <li>8. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 7.20 מ' בין בניין לבניין, לא כולל סוכות.</li> <li>9. יותרו עד 3 בנייני מגורים כמסומן בבינוי עם מרתף חניה משותף.</li> </ol> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד לדונם    | מספר יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |        |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח  | שימוש | יעוד |        |           |
|------------------|------------|----------------|------------|--|-------------------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------|--------------------|----------|-------|------|--------|-----------|
|                  |            |                |            |  |                         |           | מעל הכניסה הקובעת        |        | גודל מגרש<br>כללי |                    |          |       |      |        |           |
|                  |            |                |            |  |                         |           | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | עיקרי  |                   |                    |          |       |      | שרות   |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                       | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 22.4      | 35.5                     | 66 (4) | 1576 (3)          | (2)                | 1948 (1) | 1854  | 101  | מגורים | מגורים ב' |
| (9)              | (8)        | (7)            | (6)        | 1  | 5 (5)                   |           |                          |        |                   |                    |          |       |      |        |           |

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) 105%, לא כולל תוספת 20% משטח המגרש, לא כולל שטחי דירות נכה, דירות גג ושטחי תמ"א 38..
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) דהיינו עד 85% משטח המגרש..
- (4) כולל 22 + 3 דירות גג מותרות, + 12 יח"ד עפ"י תמ"א 38, 26 יח"ד ו 3 דירות גג מבוקשות בתכנית זו, ולא כולל דירות נכה..
- (5) כולל 3 קומות מותרות + קומה אחת מבוקשת כהקלה + קומה אחת מבוקשת עפ"י תמ"א 38, מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג..
- (6) מערב: 3 מ' + בליטה 1.20 מ' ללא שינוי..
- (7) מזרח 3 מ' + בליטה 1.20 מ' ללא שינוי..
- (8) דרום 4.05 מ' (דהיינו כולל הקלה בשיעור 10%) במקום 4.5 מ'..
- (9) צפון 3 מ' + בליטה 1.20 מ' (במקום 6 מ').



**6. הוראות נוספות**

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.1 הוראות בינוי</b>   | <b>6.1</b> |
| נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, קווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.  |            |
| <b>6.2 עתיקות</b>   | <b>6.2</b> |
| <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> |            |
| <b>6.3 חניה</b>   | <b>6.3</b> |
| החניה תהיה תת-קרקעית (למעט לגבי דירות הנכה) עפ"י התקן/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה עפ"י הקטן מביניהם.  |            |
| <b>6.4 ניקוז</b>  | <b>6.4</b> |
| <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. יותרו 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.</p> <p>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.</p>   |            |
| <b>6.5 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</b>   | <b>6.5</b> |
| <p>על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולם או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש לשימור, אלא בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2. תנאי להיתר במגרש בו קיימים עצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש להעתקה ו/או עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>3. בכל מקרה לא יועתקו ו/או יעקרו עצים בוגרים ללא רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. במידה ותותר כריתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטיעה של עצים חלפיים במגרש או בסביבתו ככל שניתן עפ"י נתוני המגרש.</p>  |            |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.6</b> | <b>סטיה ניכרת</b>   |
|            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת יח"ד למעט דירות נכה</li> <li>2. תוספת קומות</li> <li>3. בליטות למעט המפורט בתכנית זו</li> <li>4. תוספת שטח עיקרי למעט המפורט בתכנית זו</li> <li>5. הסבת השטח הציבורי לשימוש אחר.</li> </ol> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.7</b> | <b>רישום שטחים ציבוריים</b>   |
|            | השטח הציבורי לרבות שטח החצר יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב בהתאם להוראות התכנית התקפה. |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.8</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|            | <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדריכלי של הבניין, בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</li> <li>ב. אישורי נגישות כדין.</li> <li>ג. תאום השטח הציבורי עם אגף החינוך</li> <li>ד. תאום תשתיות עפ"י הצורך עם אגף התשתיות</li> </ol> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.9</b> | <b>היטל השבחה</b>                         |
|            | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק. |

|                        |
|------------------------|
| <b>7. ביצוע התכנית</b> |
|------------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.

