

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0630129

תוספת יחידות דיור ברחוב נידוני בגדד 10 , 12 בבנין חדש

תל-אביב

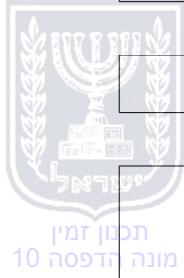
מחוז

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 מקומית לתוספת יח"ד ברחוב נידוני בגדד 10-12 לבניין מתוכנן בין 4 קומות + קומת גג + דירת נכה הכוללת בתוכו קומת תמ"א סה"כ : 19 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור ברחוב נידוני בגדד 10, 12 בבנין חדש

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
501-0630129

שטח התכנית
0.499 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
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

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 185375

קואורדינאטה Y 666825

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקות 536, 539.

מדרום רחוב: נידוני בגדד.

ממזרח חלקה: 541.

ממערב חלקה: 543.

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	נידוני בגדד	10	

שכונה פרדס כץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	542	

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



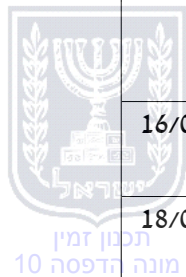
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	כל ההוראות של תמ"א 4/ב/34 יחולו על תוכנית זו	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
18/05/2005	2640	5397	כל ההוראות של תוכנית תמ"א 38 על שינוייה יחולו על תוכנית זו	כפיפות	תמא/ 38
11/03/1971		1707	כל ההוראות של תוכנית בב/105/א על שינוייה יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	כל ההוראות של תוכנית בב/105/ב על שינוייה יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	שינוי	בב/ 105 / ב

הערה לטבלה:

* 501-0308296, כפיפות - כל ההוראות של תוכנית 501-0308296 על כל שינוייה (תוכנית בב/2035 - תוכנית מתאר כוללת) יחולו על תוכנית זו, מספר ילקוט פרסומים: 7864 בתאריך: 3.7.2018

* 501-0339507, כפיפות - תוכנית זו כפופה לתוכנית, שפורסמה להכנה עפ"י סעיפים 77-78 לקביעת כללים למימוש תמ"א 38 בבני ברק, וזאת עד לאישור תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 תכנית מס' 501-0462721, מספר ילקוט פרסומים: 7441 מס' בילקוט פרסומים: 3210 בתאריך: 6.2.2017



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				בינה רוט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בינה רוט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	15/08/2018	בינה רוט	21/11/2018	בינוי מעודכן חדש 21.11.18	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 2500	1	27/03/2018	בינה רוט	04/11/2018	מאושר 04.11.18	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוסדות מוסדות פרמישלאן בארה"ק			בני ברק	(1)	9	03-6193973		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אברבנאל 9 בני ברק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסדות מוסדות פרמישלאן בארה"ק			בני ברק	(1)	9	03-6193973		

(1) כתובת: רחוב אברבנאל 9 בני ברק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוסדות מוסדות פרמישלאן בארה"ק			בני ברק	(1)	9	03-6193973		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: נציג המוסדות: ויינשטיין אביחי נייד: 052-6160451 מייל: wavichai@gmail.com.

(1) כתובת: רחוב אברבנאל 9 בני ברק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	בינה רוט	27521623		בני ברק	(1)			03-6163115	bina413@gmail.com
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(2)				ll@llmoded.com

(1) כתובת: רחוב אברבנאל 8 בני ברק.

(2) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת ושינויים להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א (א)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים ותוספות להקמת בניין חדש :

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8.
2. תוספת שטח עפ"י סעיף 62א(א)16.
3. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א (א)4.
4. תוספות, לרבות קומות ויח"ד, עפ"י תמ"א 38.
5. ניווד זכויות עפ"י סעיף 62א(א)9.
- ב. קביעת שטח ציבורי עתידי.
- ג. קביעת תנאים להיתר והוראות בינוי.
- ד. התוכנית היא תוכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

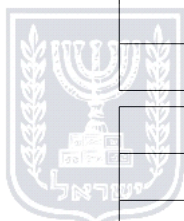


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	542	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	542
קו בנין עילי	מגורים ב'	542



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	500.82	מגורים ב'
100	500.82	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל הקרקע : מגורים .</p> <p>ב. מתחת לקרקע : חניה ומחסנים .</p> <p>ג. השטח הציבורי המסומן בתוכנית זו ייבנה וימומש עפ"י הוראות תכנית 501-0339507 (שפורסמה להכנה עפ"י סעיפים 77-78) ועפ"י הוראות תכנית 501-0462721 (ככל שתאושר)</p> <p>ד. למרות האמור לעיל תותר הבלטת ממ"דים בלבד עד ל- 2.55 מ' מגבול המגרש בצד מערב ומזרח וכמסומן בבינוי .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות .</p> <p>ב. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד .</p> <p>ג. לא יותרו בליטות , למעט סוכות , ממ"דים ומ.שמש מעבר לקוי הבניין שע"פי תוכנית זו .</p> <p>ד. למרות האמור לעיל , בחזית אחורית תותר בליטה ע"פי תכנית בב/105/ב .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(10)	(9)	(8)	(7)	1	5 (6)	22.15	19 (5)	(4)	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	499	מגורים	ב' מגורים
									499 (3)			(2)	499 (1)			

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) כולל תוספת 20% מעבר ל-80% המותרים, לא כולל שטח חדרי גג, שטחי תמ"א 38.
- (2) עפ"י התוכניות התקפות.
- (3) שטחי שרות תת קרקעים עפ"י תכניות תקפות, לרבות תכנית בב/מק/105/מ/2, דיהנו עד 85% משטח המגרש.
- (4) עפ"י תוכניות תקפות.
- (5) כולל תוספת 5 יח"ד (כולל 30% בהקלה), תוספת 8 יח"ד עפ"י תמ"א 38, מעבר ל-3 יח"ד המותרות, דהיינו סה"כ 16 יח"ד ב-4 קומות, בנוסף מותרות 2 דירות גג ו-1 דירת נכה.
- (6) 4 קומות (כולל תוספת 2 קומות עפ"י תמ"א 38) + קומת גג מעל קומת קרקע ומרתף חניה.
- (7) צד מזרח: 3.15 מ' במקום 3.50 מ' (הקלה 10%), ממ"דים: מעבר לקו הבניין בצדדים עד ל-2.50 מ' מגבול מגרש.
- (8) צד מערב: 3.15 מ' במקום 3.50 מ' (הקלה 10%), ממ"דים: מעבר לקו הבניין בצדדים עד ל-2.50 מ' מגבול מגרש.
- (9) צד צפון: 4 מ' במקום 6 מ'.
- (10) צד דרום לרחוב: 2 מ' במקום 4 מ'.

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 ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען הייזם 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 הייזם ועל חשבוננו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תוכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית 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 במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות.</p> <p>ולא יראו את התוכנית כמקנות זכות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף / התוכנית התקפה בזמן היתר בניה.</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 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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. בליטות, למעט סוכות ומרפסות שמש עפ"י תוכניות תקפות, מעבר לקוי בניין המוצעים בתוכנית זו למעט ממ"דים לכיוון מזרח ומערב שיותרו עד ל-2.50 מ' מגבול מגרש.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתוכנית זו.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתוכנית זו.</p> <p>ד. תוספת שטח עיקרי.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטח הציבורי לרבות שטח החצר יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב בהתאם להוראות התוכנית התקפה בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. לדרך הגישה לשטח ציבורי תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור משתמשי השטח הציבורי.</p>	<p>6.6</p>

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>א. הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי ולפיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות .</p> <p>ב. הבטחת רישום השטח הציבורי ע"ש עיריית בני ברק .</p> <p>ג. אישור נגישות כדין .</p> <p>ד. הריסת המבנה הקיים בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות לעניין פינוי פסולת בניין .</p>	
6.8 היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זמן משוער לביצוע תוכנית זו : 10 שנים מיום אישורה .	

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10