

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0872127

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' נחל שורק (המכללה) 3

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

שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש ע"י שינויי בינוי וק"ב ותוספת יח"ד.
בסביבת התכנית אושרו לאחרונה כמה תכניות לבניה חדשה עם צפיפות של 36 יח"ד לדונם, 6 קומות טיפוסיות, עם ק.ב. צידי 3.60 מ' ל 6 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' נחל שורק (המכללה) 3

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-0872127 מספר התכנית

0.448 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185275
קואורדינאטה Y	664500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	נחל שורק	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6185	מוסדר	חלק	37	

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / ב
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

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		15: 13 18/10/2020	פרל קרייזמן	13/10/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 01 15/06/2020	פרל קרייזמן	15/06/2020	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	משה שפרן			חיפה	ארלוזורוב	18	050-4112000		shafranmoshe@gmail.com
	פרטי			מ.ש.ר. השקעות בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	18	050-4112000		shafranmoshe@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נתן אלפר			חיפה	ארלוזורוב	11	050-4112000		shafranmoshe@gmail.com
בעלים		יעקב דיסקינד			חיפה	רבי עקיבא	41	050-4112000		shafranmoshe@gmail.com
בעלים		משה שפרן			חיפה	ארלוזורוב	18	050-4112000		shafranmoshe@gmail.com

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@neto.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 במגרש ריק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
3. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג והנכה עפי סעיף 62א(א)(5)
4. ניווד שטחים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
5. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	100
זיקת הנאה	מגורים	100
להריסה	מגורים	100
קו בנין עילי	מגורים	100

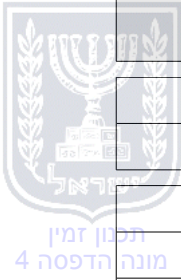
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	448	100
סה"כ	448	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	450.11	100
סה"כ	450.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים שימושים מעל הקרקע: מגורים, מתחת לקרקע: חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	<p>1. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.</p> <p>2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>3. הנסיגות בדירת הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם נסיגה ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות.</p> <p>4. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירת הגג.</p> <p>5. יותר מרתף חניה אחד בלבד.</p> <p>6. גובה קומה (ברוטו) לא יעלה על 3.20 מ', לרבות קומת הקרקע ודירת הגג.</p> <p>7. תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול של 15% לפחות, ללא בנייה מעליהם.</p> <p>8. סה"כ יותרו 14 יח"ד, כולל 1 דירת נכה ו-1 דירת גג.</p> <p>9. קווי הבינוי יהיו כמסומן בתשריט: חזית צפונית: 5.0 מ' בכל הקומות. צידיים צפון ומזרח:</p> <p>3.6 מ' בכל הקומות, חזית דרומית: 3.5 מ' בקומת הכניסה ו- 2.10 מ' בקומות מעל.</p> <p>10. מרפסות סוכה יהיו ברוחב 1.5 מ' בחזיתות הצידיים (עד 1.7 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות והאחוריות, מעבר לקווי הבינוי.</p> <p>11. שטח עיקרי של כל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	מזרח	מערב				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				31	14	65	1488 (1)		381	640	848
(3)	(3)	(3)	(3)	1	6 (2)											

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) מעל הקרקע בלבד.

(2) 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין, מס' יח"ד ומס' קומות, 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 תכנית המתאר הכוללת.

6.4**ניהול מי נגר**

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
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.

6.5**סטיה ניכרת**

1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
2. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות ומסתורי כביסה.
3. תוספת קומות מעבר למותר בתכנית זו.

6.6**רישום שטחים ציבוריים**

1. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע תירשם כדין בתאום עם היוע"מ.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדרי' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
2. אישורי נגישות.
3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושאים הבאים:
- א. בדיקות קרקע וטיפול בקרקע עפ"י הצורך בהתאם לסקר קרקע שייערך.
- ב. הריסת המבנים הארעיים הקיימים בחלקה בתאום עם איכ"ס.

זיקת הנאה	6.8
בשטחים המסומנים כזיקת הנאה בתשריט ובנספח הבינוי תיקבע זיקת הנאה לצורך הרחבת הדרכים, זיקת ההנאה תיקבע סופית בהיתר הבנייה.	

היטל השבחה	6.9
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

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

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

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

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.	
---------------------------	--

