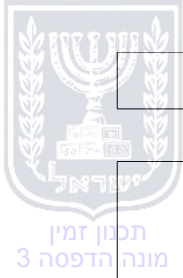


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0902379

שינויים להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' המכבים 85



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 בסמכות מקומית לשינויים ותוספות לצורך הקמת בנייני מגורים חדשים. התכנית מציעה הריסת מבנה ישן ולא מחוזק, ובניית 3 מבנים חדשים, לרבות מכח תמ"א 38.



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

שינויים להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' המכבים 85

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

501-0902379

מספר התכנית

1.754 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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	184435
קואורדינאטה Y	667257

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
	85	המכבים	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7361	מוסדר	חלק	133	

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 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
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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / ב
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ס/ 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ס/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 / ס/ 2
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
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0211441

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		12: 16 10/02/2021	פרל קרייזמן	10/02/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 48 10/02/2021	פרל קרייזמן	14/09/2020	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	צבי גליק		פרויקט המכבים 85 בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה	2	052-8307468		zg7070@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	מייצג מיופה כח	בעלי הדירות ע"י עו"ד שמעון שגיא			תל אביב- יפו	השלושה	2	03-5775640	03-5775644	shimons@firon.co.il

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



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 להקמת בנייני מגורים חדשים, לרבות מכח תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת השטח המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(16).
5. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג, הנכה והשיפוע עפי סעיף 62א(א)(5)
6. תוספת 2 קומות, תוספת יח"ד, וניוד שטחים שניתן לאשר בהקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
7. תוספת קומה - יח"ד ושטחים, עפ"י תמ"א 38.
8. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

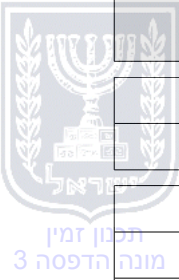
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	1,754	100
סה"כ	1,754	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,746.56	100
סה"כ	1,746.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מעל לקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות תכנית זאת יחולו על בניה חדשה בלבד. 2. הבינוי יהיה לפי ההנחיות המרחביות התקפות. 3. תותר בניית בנינים של 6 קומות + קומת גג, מעל ק. קרקע. 4. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג. 5. יותר מרתף חניה אחד. 6. תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש בכפוף להשארת שטח לחלחול שלא יפחת מ 15% משטח המגרש. 7. יותרו בליטות נקודתיות מעבר לקווי הבינוי, כמסומן בבינוי, לשיפור אפשרויות התכנון. 8. הנסיגות בדירות הנכה יהיו כמסומן בבינוי. 9. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם נסיגה ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות. 10. גובה קומה לא יעלה על 3.20 (ברוטו). 11. סה"כ יותרו 67 יח"ד, כולל דירות נכה, דירות גג ודירות מכל תמ"א 38. 12. קווי הבינוי יהיו כמסומן בתשריט. 13. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-7.20 מ', לא כולל סוכות. 14. מרפסות סוכה יהיו ברוחב 1.5 מ' בחזיתות הצידיות, וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות. מעבר לקווי הבינוי. 15. שטח כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר.
	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה זיקת ההנאה תרשם ע"ש העיריה, כחוק.
ב	



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		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרחי	מערבי				סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	3	3	38	67	65	1491	2116	5147	1754	100	מגורים	מגורים
אחורי	3	6 (2)	1									
צידדי- שמאלי	3											
צידדי- ימני	3											
מתחת לכניסה הקובעת		1										
מעל הכניסה הקובעת		6 (2)										
סה"כ	3	9	38	67	65	1491	2116	5147	1754	100	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

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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות מירבי ומס' יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<ol style="list-style-type: none"> כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 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. 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. 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. 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
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>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>
6.5	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו. בניה מעבר לקווי הבנין הצידיים, למעט בליטות נקודתיות כמסומן בתשריט, סוכות ומסתורי כביסה. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
6.6	רישום זיקת הנאה
	זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע תרשם כדן, בתאום עם היע"מ.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדרי' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. אישורי נגישות. תאום עם היחידה לאיכ"ס. תאום עם היחידה הסביבתית לעניין קרבה לקווי החשמל.

זיקת הנאה	6.8
בשטח המסומן כזיקת הנאה בתשריט ובנספח הבינוי, תיקבע זיקת הנאה לצורך יצירת מעבר ציבורי בין רחוב המכבים לסמטת הירקון ולשצ"פ שממערב לה.	

היטל השבחה	6.9
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

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

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

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

5 שנים

