

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0679803

שינויים בבינוי לעידוד בניה חדשה בפרדס כץ

תל-אביב

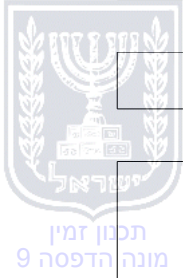
מחוז

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 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 בבינוי לעידוד בניה חדשה בפרדס כץ	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0679803	מספר התכנית	
175 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	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 9



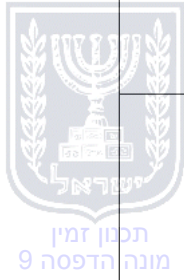
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	0		
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
בב/ 105 / ב	שינוי	ביטול סעיף 40(ב) לגבי החלקות שבתחום התכנית	2649		07/08/1980
בב/ מק/ 3054	החלפה	הסתיים תוקף תכנית בב/מק/3054.	5813	3264	28/05/2008
בב/ מק/ 3054 / א	החלפה	הסתיים תוקף תכנית בב/מק/3054/א	0		
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



## 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@bbm.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@bbm.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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

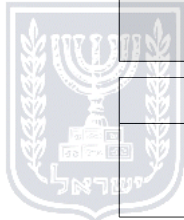
5. הוראות תכנית זו יהיו תקפות עד 5 שנים מתאריך מתן התוקף לתכנית זו, או עד לאישורה של תכנית מפורטת (עפ"י תכנית המתאר הכוללנית 501-0308296), לפי המוקדם מביניהם.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג (לא מבא"ת)	175,000	100
סה"כ	175,000	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	176,462.96	100
סה"כ	176,462.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בבניינים חדשים בלבד יחולו ההוראות דלהלן, כל עוד לא שונו ע"י תכניות אחרות החלות על תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> <p>החלקות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר קומות: תותר תוספת קומה רביעית (קומה ד') מעל ל 3 הקומות המותרות מעל קומת קרקע.</li> <li>קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 5.</li> <li>לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין הצידיים שעפ"י תכנית זו.</li> <li>מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף. שטח כל סוכה לא יעלה על 8 מ"ר.</li> <li>במקרה של תוספת קומה חמישית בהליך של הקלה מעבר לקומה הרביעית, קווי הבניין הצידיים בכל הקומות יהיה 4 מ'.</li> <li>חדרי הגג ייבנו עם מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ 2.5 מ' באחת החזיתות ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.</li> <li>זכויות הבנייה יהיו כמפורט בסעיף 5 ובתוספת: <ul style="list-style-type: none"> <li>עבור כל דירה בקומה העליונה של הבניין המוצע, חדר גג בשטח עד 40 מ"ר (35 מ"ר עיקרי ו 5 מ"ר שירות)</li> <li>עבור כל חדר מדרגות בבניין המוצע, 80 מ"ר בקומת הכניסה עבור לובי כניסה ושטחים משותפים לבניין.</li> </ul> </li> <li>מרפסות שמש יותרו בחזית הקדמית והעורפית עפ"י התקנות.</li> </ol> <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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4 (3)	85 (1)	40 (2)	151.5 (1)		1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

לא יתווספו זכויות מעבר לתכניות קודמות מאושרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס לאחוזים משטח המגרש נטו.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: לכל יחיד מוצעת.
- (3) 4 קומות וקומת גג מעל ק"ק חלקית.
- (4) - לחזית ולעורף: עפ"י תכניות תקפות- צידיים: 3 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין הצידיים ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. 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>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן ההיתר, לרבות תכנית המתאר הכוללנית.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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>
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן 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 כיתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטעה של עצים חלופיים במגרש או בסביבתו ככל שניתן עפ"י נתוני המגרש.</p>
<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.</p> <p>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.</p>





<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>1. הגשת תכנית פיתוח ותכנון אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. אישורי נגישות עפ"י דין.</p> <p>3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין פינוי פסולת הבניין להריסה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לבניינים הגובלים ברחוב ז'בוטינסקי הינו תאום עם נת"ע.</p> <p>5. לא יותר שימוש בעוגנים בתחום רצועת המסילה ברחוב ז'בוטינסקי.</p> <p>6. יש לתאם לו"ז להקמת הפרויקט עם נת"ע.</p>	
<b>6.8 היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



הוראות תכנית זו יהיו תקפות עד 5 שנים מתאריך מתן התוקף לתכנית זו, או עד לאישורה של תכנית מפורטת (עפ"י תכנית המתאר הכוללנית 501-0308296), לפי המוקדם מביניהם.





## 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.

