

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 שינויים להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' הירקון פינת רח' המכבים.

מספר התכנית 501-0666958

1.2 שטח התכנית 1.854 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (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	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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	84	הירקון	בני ברק
	78	הירקון	בני ברק
	82	הירקון	בני ברק
	80	הירקון	בני ברק
	87	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	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	02/12/2019	מונוס ויסנברגר	14: 00 02/12/2019		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פרויקט הירקון 2018 בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה	2	03-5775640	03-5775640	

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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. תוספות, לרבות קומה ויח"ד, עפ"י תמ"א 38.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
8. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
שטח פרטי פתוח	103, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101
זיקת הנאה	מגורים ב'	101
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	103, 102
להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	103



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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'	1,785.2	96.07
שטח פרטי פתוח	73.04	3.93
סה"כ	1,858.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מעל הקרקע: מגורים. ב. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הבינוי והפיתוח יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. סוכות ומ. שמש יותרו עפ"י התכניות התקפות.</p> <p>3. יותר מרתף חניה אחד בלבד.</p> <p>4. לשפ"פ תתוכנן גישה בנפרד מדיירי הבית.</p> <p>5. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מסתורי כביסה ומ. שמש, מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו, לרבות קווי בניין עיליים. סוכות בחזית לרחוב ולעורף יותרו ברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין הנ"ל, ובחזיתות הצידיות עד רוחב 1.50 מ' ועד 1.70 מ' מגבול המגרש. מרפסות שמש יותרו בחזית ובעורף מעבר לקווי הבניין הנ"ל עפ"י התקנות. קו הבניין לשפ"פ יהיה 0 ולא תותר כל בליטה, לרבות סוכות ומ. שמש, מעבר לקו הבניין בתחום השפ"פ.</p> <p>6. לא תותר כל בנייה על הגג דירות הגג, למעט מתקנים טכניים.</p> <p>7. דירות הגג ודירות הנכה יותרו ללא נסיגות וכמסומן בבניו.</p> <p>8. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 7.20 מ' בין בניין לבניין, לא כולל סוכות.</p> <p>9. יותרו עד 3 בנייני מגורים כמסומן בבניו עם מרתף חניה משותף.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, שתילת עצים, מעבר תשתיות, שבילים, מתקני משחק וכדו'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. לא תותר כל בנייה בשפ"פ, למעט אלמנטים של משחק, נוי ומתקנים לתפעול השפ"פ.</p> <p>2. השפ"פ יפותח כשטח מגוון.</p> <p>3. בשפ"פ תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות				
(9)	1	5	22.4	35.5	66	1576	(2)	1948	1854	101	מגורים	מגורים ב'

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) 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').



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 16

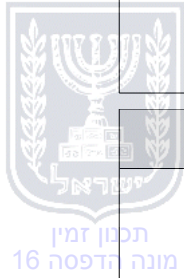


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, קווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<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 גגיעה 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>
6.3	חניה
	החניה תהיה תת-קרקעית (למעט לגבי דירות הנכה) עפ"י התקן/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה עפ"י הקטן מביניהם.
6.4	ניקוז
	<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>
6.5	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה
	<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 גיעה בעצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש לשימור, אלא בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2. תנאי היתר 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>

6.6	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת יח"ד למעט דירות נכה</p> <p>2. תוספת קומות</p> <p>3. לא תותרנה בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט לגבי סוכות ומ. שמש כמפורט בסעיף 4.</p> <p>4. תוספת שטח עיקרי למעט המפורט בתכנית זו</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדריכלי של הבניין, בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>ב. אישורי נגישות כדין.</p> <p>ג. תאום תשתיות עפ"י הצורך עם אגף התשתיות.</p> <p>ד. רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בשפ"פ.</p> <p>ה. תאום היזם עם חברת החשמל להזזה/הטמנה של עמוד החשמל.</p>
6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.

