

**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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור ברחוב נידוני בגדד 10, 12 בבנין חדש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0630129

1.2 שטח התכנית 0.499 דונם

1.4 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) (16), 62 (א) (4), 62 (א) (5), 62 (א) (8), 62 (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	185375
קואורדינאטה Y	666825

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון חלקות 539, 536 .  
 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**

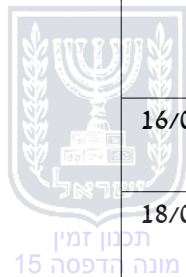
לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	כל ההוראות של תמ"אנ 4/ב/34 יחולו על תוכנית זו	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	כל ההוראות של תוכנית תמ"א 38 על שינוייה יחולו על תוכנית זו	5397	2640	18/05/2005
בב/ 105 / א	שינוי	כל ההוראות של תוכנית בב/105/א על שינוייה יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	כל ההוראות של תוכנית בב/105/ב על שינוייה יחולו על תוכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	כל ההוראות של תכנית המתאר הכוללת יחולו על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018

הערה לטבלה:



**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	22/08/2018	בינה רוט	13: 43 22/01/2020	בינוי מעודכן חדש 22.01.2020	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 2500	1	27/03/2018	בינה רוט	14: 27 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**

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 יחיד 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 ויחיד , עפ"י תמ"א 38 .

5. ניוד זכויות עפ"י סעיף 62א(א)9) .

ב. קביעת תנאים להיתר והוראות בינוי .

ג. התוכנית היא תוכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

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

##### מצב מוצע

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל הקרקע : מגורים .            ב. מתחת לקרקע : חניה ומחסנים .            ג. למרות האמור לעיל תותר הבלטת ממ"דים בלבד עד ל- 2.55 מ' מגבול המגרש בצד מערב ומזרח וכמסומן בבינוי .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות .            ב. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד .            ג. לא יותרו בליטות מעבר לקוי הבניין ( לרבות קווי הבניין העיליים בחזית הקדמית והעורפית ) המסומנים בתשריט .            ד. למרות האמור לעיל, יותרו סוכות ברוחב עד 1.50 מ' ( עד 1.70 מ' מגבול מגרש ) בחזיתות הצידיים וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הקדמית והעורפית . שטח הסוכה לכל יח"ד לא יעלה על 8 מ"ר .            ה. בנוסף יותרו מרפסות שמש מעבר לקוי בניין הקדמי והעורפי עפ"י התקנות . שטח מרפסת שמש לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר .            ו. קוי הבניין יהיו : צפון 4 מ' בקומת הכניסה ו 3 מ' מעל, דרום 2 מ' בקומת הכניסה ו 1.20 מ' מעל, צידיים 3.15 מ' .            ז. לכל דירת גג תהיה מרפסת ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' .            ח. לא תותר כל בניה, למעט מתקנים טכניים, מעל גג דירות הגג .            ט. גובה קומה לא יעלה על 3.15 מ' ( ברוטו ) .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4		3.15	3.15	1	4 (1)	22.15	38	19	324	2387	424		960	1003	499	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי 2	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) 4 קומות וגג מעל ק"ק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.

**6.2****עתיקות**

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.
  2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען הייזם על פי תנאי רשות העתיקות.
  3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי הייזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
  4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תוכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע ..
  5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות.
- ולא יראו את התוכנית כמקנות זכות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3****חניה**

החניה תהיה עפ"י התוכנית התקפה בזמן היתר בניה.

**6.4****ביוב וניקוז**

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

**6.5****סטיה ניכרת**

- א. בליטות מעבר לקווי הבניין, לרבות עיליים, למעט סוכות ומ. שמש כמפורט בסעיף 4.
  - ב. תוספת יח"ד.
  - ג. תוספת קומות.
- תוספת שטח עיקרי.

**6.6****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי ולפיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
- ב. אישור נגישות כדן.
- ג. הריסת המבנה הקיים בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.

**6.7****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**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

התכנית תתכלה בתום 5 שנים מיום אישורה או עם אישורה של תכנית מפורטת, עפ"י המוקדם שביניהם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15