

**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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים להקמת בנייני מגורים חדשים ברח' המכבים 85

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

501-0902379

מספר התכנית

1.754 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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 הוראות 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 הוראות 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		11: 17 26/10/2021	פרל קרייזמן	26/10/2021	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@gm ail.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@ne to.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



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



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(7) 1.8	(6) 0	(5) 3.6	(4) 3.6	1	(3) 6	25	38	67	65	(2) 7263	1491	2116	(1) 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) כולל 480 מ"ר חדרי יציאה לגג, שלא ניתן להמיר אותם לשימוש אחר.
- (2) מעל הקרקע בלבד.
- (3) 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה..
- (4) צפון.
- (5) דרום.
- (6) מערב.
- (7) מזרח, חזית לרח' המכבים.



**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**

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/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****שמירה על עצים בוגרים**

על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש לשימור, אלא בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות.
2. תנאי להיתר במגרש בו קיימים עצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש להעתקה ו/או עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
3. בכל מקרה לא יועתקו ו/או יעקרו עצים בוגרים ללא רישיון לפי פקודת היערות.
4. במידה ותותר כריתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטיעה של עצים חלופיים במגרש או בסביבתו ככל שניתן עפ"י נתוני המגרש.

**6.6****סטיה ניכרת**

1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
2. בניה מעבר לקווי הבנין הצידיים, למעט בליטות נקודתיות כמסומן בתשריט, סוכות ומסתורי

<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	כביסה. 3. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>6.7</b>	<b>רישום זיקת הנאה</b>
	1. שטח זיקת ההנאה הוא 78 מ"ר (3 מ"ר לכל יח"ד נוספת מכח תכנית זו, מעבר לתכניות התקפות). 2. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע תרשם כדין, בתאום עם היע"מ.

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

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדרי' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 2. אישורי נגישות. 3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין אוורור המרתף, הריסת המבנים ופינוי פסולת בניין. 4. תאום עם היחידה הסביבתית לעניין קרבה לקווי החשמל. 5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הנו התייחסות רשות המים לפתרונות ניהול הנגר. ההתייחסות תינתן בהתאם לתוצאות סקר קרקע וסקר גז קרקע, ככול שהסקרים יצביע על זיהום אפשרי תידרש גם חקירת מי תהום בהתאם להנחיות אגף איכות מים ברשות המים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

5 שנים
--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5