

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1028992

שינויים במגרשי המגורים בתחום תכנית בני ברק צפון מגורים



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

בצפון העיר אושרה תכנית תמ"ל/1045 בשטח של 788 דונם, ביעודים הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר, שצ"פ ודרכים. בתכנית ישנם 16 תאי שטח המיועדים למגורים. תמ"ל/1045 מגדירה לכל תא שטח שטחי בניה. תכנית זו מציעה להוסיף שטחי בניה בשיעור 20% משטח המגרש, או 500 מ"ר (הקטן מביניהם), לתאי השטח המיועדים למגורים שבתחום תמ"ל/1045.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים במגרשי המגורים בתחום תכנית בני ברק צפון  
מגורים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

501-1028992 מספר התכנית

203.090 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (6)

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	185337
קואורדינאטה Y	667802

### 1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית: בצפון - פארק הירקון, בדרום - דרך אם המושבות, במזרח - דרך 4, במערב - גשר הרלינג.

### 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

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6640	מוסדר	חלק		1-2
6641	מוסדר	חלק		4-13, 31, 33, 81, 86, 88
6642	מוסדר	חלק		3, 6

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
815 - 800	תמל/ 1045

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו

**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
28/06/2018		9138	7857	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1045 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1045
03/07/2018		9458	7864		ללא שינוי	501-0308296



## 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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 59 26/10/2021	פרל קרייזמן	26/10/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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	03-5776578	mozes_r@b bm.org.il

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776579	03-5776578	mozes_r@bbm.org.i 1

**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	6163514@gm ail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 זכויות בניה לתאי השטח המיועדים למגורים בתחום תמ"ל/1045

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים בשיעור עד 20% משטח המגרש או 500 מ"ר (הקטן מביניהם) לתאי השטח המיועדים למגורים.

2. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין תאי השטח המיועדים למגורים.

3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	815 - 800
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601
חזית מסחרית	מגורים ד'	812 - 806

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	203,090	100
סה"כ	203,090	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	108,257.61	53.31
מגורים ד'	94,832.04	46.69
סה"כ	203,089.64	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ושימושים מותרים עפ"י תמ"ל/ 1045
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר תוספת של עד 20% משטח המגרש או עד 500 מ"ר (לפי הקטן מביניהם) לכל אחד ממגרשי המגורים שבתכנית.</p> <p>2. יותר ניווד שטחי בנייה בין מגרשי המגורים מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבנייה.</p> <p>3. כל ההוראות של תמ"ל/1045 ימשיכו לחול, למעט השינויים שבתכנית זו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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
(2) 4	4	4	(1) 2	(1) 6	20.2	123	55	416	25395	9100	180	4725	11390	6100	800	מגורים	ד'	
(2) 4	4	4	(1) 2	(1) 1			55	13	775	215	300	60	200	6100	800	מגורים	ד'	
4	4	4	1	(3) 6	22.6	116	55	399	20510	5040		4530	10940	5144	801	מגורים	ד'	
4	4	4	1	1			55	12	620	100		120	400	5144	801	מגורים	ד'	
4	4	4	1	(3) 6	22.7	171	55	398	30005	7440		6675	15890	7544	802	מגורים	ד'	
4	4	4	1	1			55	8	620	100		120	400	7544	802	מגורים	ד'	
4	4	4	1	(3) 6	20.4	98	55	371	17860	4710		3830	9320	4811	803	מגורים	ד'	
4	4	4	1	1			55	13	620	100		120	400	4811	803	מגורים	ד'	
4	4	4	1	(3) 6	22.6	126	55	400	22335	5575		4920	11840	5578	804	מגורים	ד'	
4	4	4	(1) 2	(1) 6	24.8	160	55	452	29095	8065	270	6130	14630	6442	805	מגורים	ד'	
4	4	4	(1) 2	(1) 1			55	10	620	160	200	60	200	6442	805	מגורים	ד'	
4	4	4	(1) 2	(1) 6	23.9	156	55	437	28525	8010	270	5975	14270	6531	806	מגורים	ד'	
4	4	4	(1) 2	(1) 1			(4) 60	5	310	50		60	200	6531	806	מגורים	ד'	
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 2	(1) 1			(4) 60	11	725	260		135	330	6531	806	מסחר	ד'	
4	4	4	1	(3) 6	23.4	150	55	404	25910	6050		5860	14000	6415	807	מגורים	ד'	
4	4	4	1	1			(4) 60	5	310	50		60	200	6415	807	מגורים	ד'	
(5) 4	(5) 4	(5) 4	1	1			(4) 60	11	725	260		135	330	6415	807	מסחר	ד'	
4	4	4	1	(3) 6	23.4	243	55	402	41845	9990		9485	22370	10403	808	מגורים	ד'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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	4	4	1	1			(4) 60	7	775	125		150	500	10403	808	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5) 4	(5) 4	(5) 4	1	1			(4) 60	7	770	280		140	350	10403	808	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	(1) 3	(1) 6	19.9	178	55	408	36445	13600	1440	6325	15080	8936	809	מגורים	מגורים ד'	
4	4	4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	5	465	165	300			8936	809	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	10	900	365	100	125	310	8936	809	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	(1) 3	(1) 6	22.1	170	55	436	33615	11800	1440	6015	14360	7706	810	מגורים	מגורים ד'	
4	4	4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	4	310	110	200			7706	810	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	12	900	365	100	125	310	7706	810	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	(1) 3	(1) 6	21.7	88	55	433	17595	5970	540	3205	7880	4060	811	מגורים	מגורים ד'	
4	4	4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	8	310	110	200			4060	811	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	20	815	335	100	110	270	4060	811	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	(1) 3	(1) 6	20.4	83	55	423	17170	6070	270	3130	7700	4059	812	מגורים	מגורים ד'	
4	4	4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	8	310	110	200			4059	812	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	5	220	100	50	20	50	4059	812	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	1	(3) 6	21.3	122	55	383	21915	5670		4765	11480	5720	813	מגורים	מגורים ד'	
4	4	4	1	1			55	5	310	50		60	200	5720	813	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(6) 4	4	(6) 4	1	(3) 6	23.3	75	55	417	13400	3215		2935	7250	3217	814	מגורים	מגורים ד'	
4	4	4	1	(3) 6	20.9	41	55	390	7653	1960		1610	4083	1964	815	מגורים	מגורים ד'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



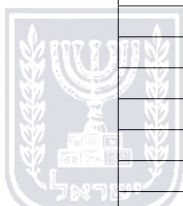
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	800	מגורים	מגורים ד'
4	800	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	801	מגורים	מגורים ד'
4	801	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	802	מגורים	מגורים ד'
4	802	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	803	מגורים	מגורים ד'
4	803	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	804	מגורים	מגורים ד'
4	805	מגורים	מגורים ד'
4	805	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	806	מגורים	מגורים ד'
4	806	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	806	מסחר	מגורים ד'
4	807	מגורים	מגורים ד'
4	807	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	807	מסחר	מגורים ד'
4	808	מגורים	מגורים ד'
4	808	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	808	מסחר	מגורים ד'
4	809	מגורים	מגורים ד'
4	809	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	809	מסחר	מגורים ד'
4	810	מגורים	מגורים ד'
4	810	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	810	מסחר	מגורים ד'
4	811	מגורים	מגורים ד'
4	811	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	811	מסחר	מגורים ד'
4	812	מגורים	מגורים ד'
4	812	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	812	מסחר	מגורים ד'
4	813	מגורים	מגורים ד'
4	813	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	814	מגורים	מגורים ד'
4	815	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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:**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

- א. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- ב. תותר, באישור הועדה המקומית, תוספת קומות ושטחים בתת הקרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים, לשם עמידה בתקן ו/או לשם תוספת חניות ציבוריות.
- ג. במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הגבוה; ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
- ד. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך קביעת כניסה ומס' קומות. ראו פרוט נוסף בהוראות ייעודים מגורים ומב"צ.
- ה. הכוונה בשטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת היא לשטחים במפלס כניסה / קרקע תחתונה. לא יותרו שטחים לשימושים עיקריים במרתף.
- ו. בתאי שטח בהם נקבעו שטחי בניה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת, (800, 805-806, 809-812) תותר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ולהיפך, לרבות בין שימושים (אופן פרישתם מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת) בתנאים הבאים:
  1. עמידה בהוראות בינוי, ובהוראות גובה וקוי בנין ע"פ תכנית זו.
  2. סך השטחים העיקריים לכל שימוש לא יעלה על הקובע בטבלה.
  3. בתאי שטח הכוללים ערוב שימושים (803-800, 813-805) תותר העברת שטחי שירות תת"ק בין השימושים לשם עמידה בתקני חניה.
  4. בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית (807-806, 812-809):
    1. יותר שימוש בשטחי המסחר גם לשירותי ציבור שכונתיים (בנוסף לשטח המיועד למוסדות ציבור בתא השטח).
    2. בחזיתות שימושו כחזית מסחרית, יותר קו בנין 0 במפלס הקרקע, לקולונדה בעומק של 4 מ'. במקרה של מימוש קולונדה יותר, אך לא יחוייב, להמשיכה לאזורים שלא ישמשו למסחר.
    3. קוי בנין בין בנינים:
    4. 1. קו בנין אחורי בין בנינים בתוך תא שטח לא יפחת מ-4 מ' (סה"כ מרחק בין בנינים 8 מ')
    5. 2. קו בנין צידי בין בנינים בתוך תא שטח לא יפחת מ-4 מ' (סה"כ מרחק בין בנינים 8 מ')
    6. 3. בתחום חזית מסחרית, יותר במפלס הקרקע קו בנין צידי 0 בין הבנינים.
  7. יותר בליטה למרפסות (לרבות מרפסות סוכה) של עד 2 מ' מעבר לקוי הבנין המפורטים בטבלה ובהערה ט' לעיל.
  8. יא. קו בנין למרתפים יהיה 0. התכסית המצויינת בטבלה היא תכסית בניה עילית.
  9. יב. בכל ייעודי הקרקע תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) א. מס' קומות ממפלס כניסה עליון - ק' + 6 + ג. תוספת קומות מעבר לכך לשימושים עיקריים תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למצב טופוגרפי של המגרש. מרתפי חניה יהיו מתחת למפלס כניסה תחתון. (ראו גם הערות ברמת הטבלה לעיל). ב. מפלס הכניסה הקובעת בתאי שטח 800, 805, 806 הוא מפלס דרך מס' 1. ג. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) בתאי שטח 809-812 הוא מפלס הסיפון..
- (2) קו בנין צפוני - לפי המסומן בתשריט (קו בנין משתנה 0-4).
- (3) מס' הקומות: קרקע + 6 + ג.ג.
- (4) תכסית עד 60% תותר במפלסי כניסה (עליון ו/או תחתון) בלבד. בשאר הקומות תכסית עד 55%.
- (5) לענין קוי בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעיל; סעיף 4.1.2ב(5) (למגרשים בייעוד מגורים) וסעיף 4.2.2ב(7) (למגרשים בייעוד מב"צ).
- (6) קו בנין דרומי וקו בנין צידי ימני יותאמו לק.ב. 150 מ' מכביש 4, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

1. כל ההוראות של תמ"ל/1045 יחולו על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים לעיל.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7