

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1094572

הירקון מגרשים 8,11 בני ברק

תל-אביב

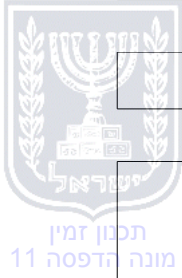
מחוז

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

תוספת יח"ד בהתאם לצפיפות המותרת בתכנית המתאר הכוללנית המאושרת ושינוי חלוקת זכויות בניה בין 2 מגרשים מאושרים (מתכנית 501-0282152) ללא שינוי בשטח הבנייה הכולל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הירקון מגרשים 8,11 בני ברק

501-1094572

מספר התכנית

7.863 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

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	183808
קואורדינאטה Y	666997

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם בין רח' הירקון בצפון, ליפשיץ במזרח, זרובבל בדרום, הירקון 16 וזרובבל 12 ממערב.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה ת"א - רמת גן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	הירקון	בני ברק
	22	הירקון	בני ברק
	24	הירקון	בני ברק
	18	הירקון	בני ברק
	10	זרובבל	בני ברק
	8	זרובבל	בני ברק
	6	זרובבל	בני ברק
	6	ליפשיץ	בני ברק
	2	ליפשיץ	בני ברק
	12	ליפשיץ	בני ברק
	10	ליפשיץ	בני ברק
	8	ליפשיץ	בני ברק
	4	ליפשיץ	בני ברק

תל גיבורים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
380-384, 387-388	385-386	חלק	מוסדר	6196

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
11, 8	501-0282152



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
בב/ 105 / ס / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2 בנוסף תחולנה על תכנית זו.	5427	3833		17/08/2005
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	0			
501-0282152	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0282152 ממשיכות לחול.	9502	4540		24/03/2021



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 17 18/04/2023	עדן בר	18/04/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	12: 10 11/05/2022	בראנסי ג'ובראן	09/05/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	אסף אופנהיים		שרבט קפיטל פלטינום בני ברק בע"מ	רחובות	מילר טובה וטוביה	8	054-2222819		asaf@capita- l- platinum.co .il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף אופנהיים		שרבט קפיטל פלטינום בני ברק בע"מ	רחובות	מילר טובה וטוביה	8	054-2222819		asaf@capital- platinum.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co .il
מודד מוסמך	מודד	בראנסי ג'ובראן	1123	ג'ובראן בראנסי - הנדסת מדידות	טייבה	(1)		09-7992737		jobran.bransi @gmail.com

(1) כתובת : 4040000.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 יח"ד, שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין המגרשים ללא שינוי סך השטחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	11, 8
שטח ציבורי פתוח	408

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	11
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	408
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	408
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	8
חזית מסחרית	מגורים	8
להריסה	מגורים	11, 8
להריסה	שטח ציבורי פתוח	408

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	5,964	75.85
שטח ציבורי פתוח	1,899	24.15
סה"כ	7,863	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	5,948.94	75.66
שטח ציבורי פתוח	1,913.66	24.34
סה"כ	7,862.6	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. חזית מסחרית פעילה לכיוון רח' הירקון בעלת שימושים מסחריים ומעין ציבוריים בתא שטח מס' 8.</p> <p>ג. שימוש ציבורי במבני המגורים יקבע למטרות: רווחה, בריאות וחינוך. שימוש זה יוקצה בתא שטח מס' 11 בקומת הקרקע בשטח של 500 מ"ר עיקרי. שימוש לטובת גן ילדים יחייב חצר כנדרש.</p> <p>ד. ייקבע גן ילדים נוסף בשטח של 125 מ"ר בקומת הקרקע, שה"כ יהיו 5 גני ילדים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> בהתאם להוראות התכנית התקפה.
ב	<b>קווי בנין</b> א. קוי הבנין כמסומן בתשריט. ב. ברחוב הירקון ישמר קו בנין של 3 מ' לכל גובהו (ללא שינוי בקומת הקרקע). ג. ברחוב הירקון תינתן אפשרות לגגונים בקו בנין אפס. לא ניתן יהיה לעשות בגגונים שימוש למעט למסחר. ד. בתאי השטח בהם יש חזית מסחרית לא יבנו גדרות לאורך החזית ורוחב המדרכה. ה. תותר הבלטת מרפסות עד ל-1.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> תובטח גישה רגלית עבור שטחי הציבור בתא שטח מס' 11 מתוך השצ"פ בתא שטח מס' 408, לשם הפרדה בין התכליות ומניעת מטרדים בין שימושי המגורים ומוסדות הציבור.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השצ"פים יהיו ללא חניה תת קרקעית וללא מתקנים על ותת קרקעיים, למעט תשתיות קוויות, ויותר בהם נטיעות צל, גינון, תאורה, פינות ישיבה ופינות משחק מגוונות לילדים בגילאים השונים. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בשטחים הציבוריים הפתוחים תהיה חובה על שימור של 30% לפחות של אדמה טבעית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(1) 1722	1	6	38	123	85	504	16180	2730		3440	10010	3212	8	מגורים	מגורים
										800	(2) 750	3212	8	מסחר	מגורים
(1) 1470	1	6	38	105	85	526	14465	2339		3000	9126	2752	11	מגורים	מגורים
											(3) 625	2752	11	מבנים ומוסדות ציבור	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

### הוראות טבלה 5:

- קווי בניין יהיו כמפורט בתשריט.
- לפחות 20% מיח"ד בתחום התכנית יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר.
- כל עוד קיים בניין בתא השטח הוא יהיה בהתאם לקוי בניין קיימים. הריסה ובניה מחדש יהיו על פי קוי בניין המסומנים בתכנית זו.
- יותר ניווד של עד 10% מזכויות הבניה והיח"ד בין תאי השטח ללא שינוי בסך שטחי הבניה ומס' יח"ד בתכנית.

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

- (1) 14 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- (2) שטח זה כולל 200 מ"ר לגוונים עד קו אפס. ככל שלא ינוצלו, לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש אחר.
- (3) עבור 5 גני ילדים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. הבינוי יעמוד בהנחיות הנחיות המרחביות התקפות של עיריית בני ברק. ב. לאורך החזית המסחרית תירשם זיקת הנאה ומעבר תשתיות עד לגבול המגרש ושטח זה ישתלב עם המדרכה.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	א. החניה למגורים כולל דו גלגלי תהיה בקומת מרתף אחת, בהתאמה להוראות תכנית המתאר ב/2035 על שינוייה. ב. כל החניות לרכבים פרטיים תהיינה תת קרקעיות ובתחום המגרשים בלבד. ג. תותר התקנת מקומות חניה עבור רכב תפעולי במסגרת זכות הדרך. ד. תנאי למתן היתר לכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה וכד', שיתואם עם מהנדס העיר. ה. ככל שיש מענה בתקן החניה ניתן יהיה להוסיף במרתפי החניה מחסנים ומתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים. ו. ניתן לבנות מרתף חניה משותף למספר תאי שטח למעט שטח חלחול. יתוכננו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן המינימלי התקף לעת הגשת היתר הבניה.
<b>6.4</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	המבנים החדשים יעמדו בדרישות התקן התקף לבניה ירוקה.
<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	בהתאם להוראות התכנית התקפה.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, יופרשו לטובת הציבור בהתאם להוראות החלוקה על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
<b>6.7</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	בהתאם להוראות התכנית התקפה.
<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם להוראות תמ"א 1.
<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	על תאי השטח בהם מסומנים העצים לעקירה/שימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה/עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת

6.9

## שמירה על עצים בוגרים

היערות.  
ג. נטיעת עצים בוגרים בתעלות שתילה במדרכות וכן נטיעות עצים בחניות משמרות נגר באישור מחלקת הגינון של העיריה ובעומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות.

6.10

## תשתיות

א. כל קווי התשתית בשטח התכנית, בכלל זה כבלי חשמל וכבלי תאורת רחוב, יהיו תת קרקעיים.  
ב. עד מועד שדרוגם, קווים קיימים יותרו במתכונתם הקיימת. שדרוג קווים קיימים יהיה לקווים מוטמנים בתת הקרקע.

6.11

## תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם להוראות התכנית התקפה.

6.12

## הריסות ופינויים

הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח הם תנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.  
ההריסה תיעשה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות פינוי פסולת בניין, בדיקות קרקע וכד'.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

מיידי