

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3057

שם תוכנית: הרחבות דיור ברח' רבי עקיבא 114

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: בני ברק
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="191 998 758 1285" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3057 ביום 142/08 ביום 15.9.08 ממונה מחוז: תל אביב ראש הועדה: [חתימה] תאריך: 3.6.09</p> </div>	
<p>[חתימה]</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שיפור תנאי דיור ע"י הרחבת ית"ד דיור קיימות ושינויי בינוי בחדרי הגג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבות דיור ברח' רבי עקיבא 114
		מספר התוכנית	בב/מק/3057
	1.2 שטח התוכנית	600 מ"ר	
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	02
		תאריך עדכון המהדורה	15.12.08
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן/לא
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• כן/לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	• ועדה מקומית
		היתרים או הרשאות	• סעיף 62 א(א) (4) (12) לחוק • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
20/01/2009

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינטה X מזרח-מערב 184/500
 קואורדינטה Y צפון דרום 665/90-665/800
- 1.5.2 תיאור מקום גבולות התכנית
 צפון: רח' ר' עקיבא
 דרום: חלקה 583
 מזרח: רח' בעל שם טוב
 מערב: חלקות 793, 372
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני ברק
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 בני ברק ר' עקיבא 114

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	• מוסדר	• חלק מהגוש	1153	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.08.80 מיום	י.פ. 2649	כל ההוראות של התכניות המאושרות ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	• שינוי	בב/105/ב
01.03.01 מיום	י.פ. 4967			בב/105/ד/2
17.08.75 מיום	י.פ. 2134			בב/185
06.04.06 מיום	י.פ. 5516			בב/מק/105/אגפים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	אנג'י גליק חיים	15.12.07	18		לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המקומית	אנג'י גליק חיים	15.12.07	1		1:100	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6122/1153			0504-153160		ר' עקיבא 114		רשות מקומית		57784316	לוי יצחק ואחרים	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0504-153160		ר' עקיבא 114		רשות מקומית		57784316	לוי יצחק ואחרים	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0504-153160		114 עקיבא		רשות מקומית	57784316	לוי יצחק ואחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
gluckchaim@bzezeqint.net	03-6183017		03-5703983	ר' מאיר 5 בני ברק		בני ברק	5088	26914929	גליק חיים		איגי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הרחבת יחיד קיימות עד לשטח כולל של 120 מ"ר ליחיד, ללא שינוי בקווי הבנין המותרים, עפ"י סעיף 62א (א) (12) לחוק.
- בניית חדרי גג ללא נסיגות מקו מתווה הבנין כמסומן בבינוי, ללא תוספת שטח, עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תותר הרחבת יחידות דיור קיימות עד לשטח כולל של 120 מ"ר במסגרת קווי הבנין המותרים עפ"י תכניות תקפות וכמסומן בתשריט ובבינוי.
- אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית /מק/105/אגפים.
- חדרי גג יותרו עפ"י תכנית בב/105/ד/2 ובהתאם להוראותיה, למעט לענין הנסיגות מקו מתווה הבנין, שיהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- תותר בניית סוכות עפ"י תכניות בב/105/ס/2 ובב/מק/105/ס/1.
- חלוקת יחידות דיור שהורחבו עפ"י תכנית זו תהווה סטייה נכרת.
- כל שינוי או פגיעה שתיגרם לרכוש המשותף כתוצאה מבניית ההרחבה, תתוקן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
- הבינוי הסופי של ההרחבות יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתר הבניה, לרבות בנושא ציפוי חזיתות, מיקום חלונות, שיפוץ הבנין וכו'.
- ההרחבות המותרות בתכנית זו הינם לדירות מגורים בלבד. לא תותר הרחבתן של חנויות קיימות בקומת הקרקע.
- כל החלקים החורגים מקו בנין, והמסומנים להריסה, ייהרסו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.600 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) מצב מוצע	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1200		1200 מ"ר שטח כולל	762 מ"ר	מ"ר	מגורים

					מס' יחיד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יחיד	
		82 מ"ר	ללא שינוי	82 מ"ר	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה, למעט ההרחבות שעפ"י תכנית זו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	100	
דרך מאושרת	101	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכניות תקפות

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לנדון נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת הקובעת						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטח בניה			
אזורי						18	10	46%	189%	1044 מ"ר	200 מ"ר	844 מ"ר	552 מ"ר	1153	מסחרי (*)
כמסומן בתשריט															

(*) יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לנדון נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת הקובעת						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטח בניה			
אזורי						18	10	46%	232%	1200 מ"ר			552	100	מגורים ומסחר (עפ"י מבא"ת)
כמסומן בתשריט															

הערה: זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר:**

- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתיאום עם מהנדס העיר.
- ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכד', בתיאום עם מהנדס העיר.
- ג. מתן התחייבות לאי הפיכת חדרי הגג ליחיד נוספות בתיאום עם היועץ המשפטי.

6.2 חניות:

החניות יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה בתיאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.3 סטייה נכרת:

- א. הפיכת חדרי הגג ליחיד דיור נוספות תהיה סטייה נכרת.
- ב. הרחבת יחיד דיור מעבר לשטח המותר עפ"י תכנית זו ו/או מעבר לקווי הבניין המותרים עפ"י תכניות תקפות יהיה סטייה נכרת.
- ג. חלוקה של יחיד שהורחבה עפ"י תכנית זו ליחיד נוספות, תהיה סטייה נכרת.
- ד. הרחבת יחיד מעבר לשטח המותר ו/או קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית זו ותכניות תקפות תהיה סטייה ניכרת.

6.4 היטל השבחה:

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.5 עתיקות



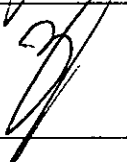
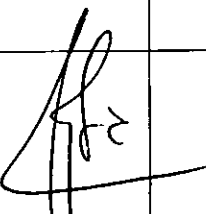
1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02.09.08			57784316	לוי יצחק	מגיש התוכנית
02.09.08			57784316	לוי יצחק	יזם בפועל (אם רלבנטי)
02.09.08			57784316	לוי יצחק	בעלי עניין בקרע
02.09.08			26914929	אינג' גחיק חיים	עורך התכנית