

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0201384

בב/מק-3321 - תוספת יח"ד ברח' רבי עקיבא 47

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים

עיריית בני ברק

מח' תכנון

24-06-2014

נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר להפקדה/ לבנת תוכנית
 לתכנית מס' בב/מק/ 3321
 ב-2014/06/24 ביום 10.3.14

ממונה מרחב
 תל אביב

מנהל
 תכנון

24.6.14

אדר' רות מוזס
 ס' מהנדס העיר
 לתכנון ורישוי בניה
 אגף ההנדסה ב"ב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר להפקדה/ לבנת תוכנית
 לתכנית מס' בב/מק/ 3321
 ב-2014/06/24 ביום 10.3.14

ממונה מרחב
 תל אביב

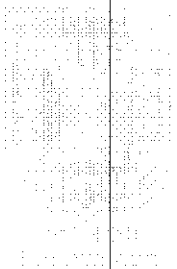
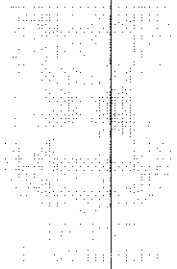
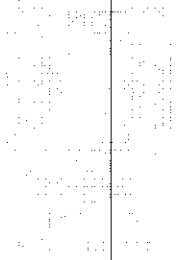
מנהל
 תכנון

24.6.14

אדר' רות מוזס
 ס' מהנדס העיר
 לתכנון ורישוי בניה
 אגף ההנדסה ב"ב

דברי הסבר לתכנית

תביעה בסמכות מקומית לתוספת 3 יח"ד ו-2 דירות גג בבניין חדש מעבר לזכויות מאושרות בהיתר, כולל עפ"י תמ"א 38.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בב/מק/3321- תוספת יח"ד ברח' רבי עקיבא 47	שם התכנית	שם התכנית	1.1
	מספר התכנית	מספר התכנית	
501-0201384	מספר התכנית		
0.62 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

183925 קואורדינאטה X

666125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפון- חלקה 37
דרום- רחוב רבי עקיבא
מזרח- חלקה 42
מערב- חלקה 40

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	רבי עקיבא	47	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		41

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

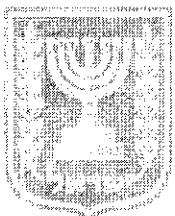
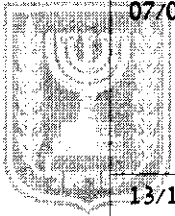
לא רלוונטי

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
בב/105 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/93	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/93 ממשיכות לחול.	518		13/12/1956



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לאון אושקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:250		11/05/2014	לאון אושקי		11/05/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/05/2014	לאון אושקי		11/05/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שלמה לוי		תאור הגבעה בע"מ	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5701442	
	שמואל נרקיס		נ.ש בניני בשן	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5701442	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שלמה לוי		תאור הגבעה בע"מ	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5701442	
שמואל נרקיס		נ.ש בניני בשן	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5701442	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שלמה לוי		תאור הגבעה בע"מ	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5701442	
בעלים	שמואל נרקיס		נ.ש בניני בשן	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5701442	

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	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568	03-5781275	office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	1	03-9044207		ydronov1@yahoo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספות ושינויי בינוי בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

א. תוספת 3 יח"ד עפ"י סעיף (8).

ב. תוספת 2 דירות גג ושינויי בינוי (לגבי שטח מזערי ונסיגות) עפ"י סעיף (5)(8).

ג. תוספת 2.5% (שניתן להוסיף בהקלה) עפ"י סעיף (9).

ד. שינוי ק. ב. מערבי (10%) עפ"י סעיף (4)(9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספות ושינויים להקמת בניין חדש:

1. תוספת 3 יח"ד (אחת בכל קומה מהקומות א-ג).

2. תוספת 2 דירות גג במקום 4 חדרי גג.

3. תוספת 2.5% בגין קומת הגג.

4. שינוי בשטח המזערי של הדירות שמתחת לקומת הגג - 73 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) במקום 80 מ"ר.

5. ביטול נסיגות בקומת הגג כמסומן בבינוי.

6. שינוי ק. ב. מערבי בשיעור של עד 10%.

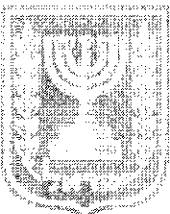
ב. סה"כ יהיו בבניין 22 יח"ד (5 קומות של 4 דירות לקומה + 2 דירות גג).

ג. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה, לרבות לגבי עיצוב הבניין, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכדו'.

ד. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהיה סטייה ניכרת.

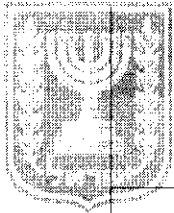
ה. לא תותר כל בליטה, למעט סוכות, מעבר לקו בניין המערבי שעפ"י תכנית זו.

ו. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.62



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל הקלות ותמ"א 38 (בהיתר) ודירות גג.	22		+5	17	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לא כולל תמ"א 38	924		+16	908	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	226			226	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



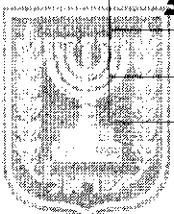
תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט מבנה להריסה
1	מגורים ומסחר	קו בנין עילי
תאי שטח כפופים	יעוד	מגורים ומסחר
1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	620	100
סה"כ	620	100

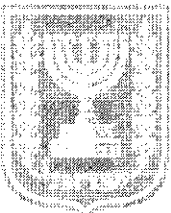
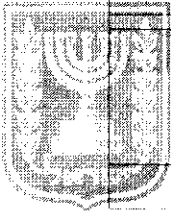
מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	645.41	100
סה"כ	645.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ומסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר- בקומת הקרקע ובגלריה, מגורים- מעל המסחר.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
				עיקרי	שרות								עיקרי
מגורים ומסחר	1	1	620	1150 (1)	(2)	22 (4)	(5)	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מגורים- 924 מ"ר, מסחר- 226 מ"ר (לא כולל שטחי תמ"א 38).
- (2) עפ"י תוכניות תקפות...
- (3) עפ"י תוכניות בתוקף....
- (4) כולל הקלות מאושרות ותמ"א 38 ודירות גג..
- (5) עפ"י תכניות תקפות.
- (6) 4 קומות + קומת תמ"א + קומת גג, מעל קומת מסחר וקומת מרתף.
- (7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

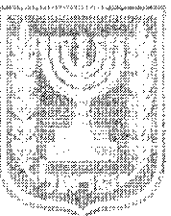
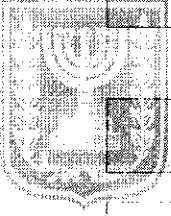
<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבוננו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניות יהיו עפ"י התקן בהיתר הבניה, עפ"י תוכנית המתאר בב/105/ב ובתאום עם יועץ התנועה של העיריה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב וניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצלו מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החדרת מי הגשם לקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות לתהום, עקב קרבת של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. אישור נגישות כדן.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משואר לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

<p>תאריך: נ.ש בניני בשן תאריך תחילת התאור הגבעה בע"מ</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שלמה לוי שם ומספר תאגיד: תאור הגבעה בע"מ 511675241</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: נ.ש בניני בשן תאריך תחילת התאור הגבעה בע"מ</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שמואל נרקיס שם ומספר תאגיד: נ.ש בניני בשן 511091613</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: נ.ש בניני בשן תאריך תחילת התאור הגבעה בע"מ</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שלמה לוי שם ומספר תאגיד: תאור הגבעה בע"מ 511675241</p>	<p>זים</p>
<p>תאריך: נ.ש בניני בשן תאריך תחילת התאור הגבעה בע"מ</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שמואל נרקיס שם ומספר תאגיד: נ.ש בניני בשן 511091613</p>	<p>זים</p>
<p>תאריך: נ.ש בניני בשן תאריך תחילת התאור הגבעה בע"מ</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שלמה לוי שם ומספר תאגיד: תאור הגבעה בע"מ 511675241</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: נ.ש בניני בשן תאריך תחילת התאור הגבעה בע"מ</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שמואל נרקיס שם ומספר תאגיד: נ.ש בניני בשן 511091613</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: לאון אושקי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>





מס' תכ: 03-12	שם הטוח: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מיחוזית	
עדכון: 08 12 13	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח ד1: תצהיר עורך התכנית¹

אני החתום מטה לאון אושקי (שם), מספר זהות 011213493 מצהיר בזאת כדלקמן:

- אני ערכתי את תכנית מס' בב/מק/3321 ששמה תוספת יח"ד ברח' רבי עקיבא 47 (להלן – "התכנית").
- אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 27030.
- אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ, תחום מומחיותו והכשרתו, הנושאים בתוכנית שנערכו על-ידי/ בסיוע יועץ
 - א. _____
 - ב. _____
 - ג. _____
- הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
- הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
- הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, קיימות /לא קיימות עבירות בניה בשטח התכנית (כל בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) [הקף בעיגול].
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: _____ שם עורך התכנית: _____

חתימה: _____

¹לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבאי"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>



מוסד: 03-12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	
עדכון: 08.12.15	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1ה: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית:
 בב/מק/ 3321

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 26.11.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: דרנוב ירוסלב מספר רישיון: 1055
 מודד מוסמך דרנוב ירוסלב תאריך: 25.5.14

מ.ר. 1055

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: 19.1.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: דרנוב ירוסלב מספר רישיון: 1055
 מודד מוסמך דרנוב ירוסלב תאריך: 25.5.14

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>