

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0330134

תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב ריינס 5.

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

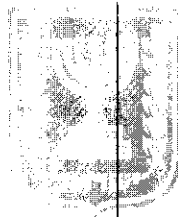
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק		
החליטה להמליץ / אשר להפקדה/לתת תוקף		
לתכנית מס' 501-0330134		
ביטולה 20160084 בית 25.7.16		
י"ר הועדה המחוזית	י"ר הועדה	מנהל הועדה

12.9.16

אדר רות מודט
מנהל הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בני ברק

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית לשינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בניין חדש הכולל זכויות עפ"י תמ"א 38.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב ריינס 5.

מספר התכנית 501-0330134

1.2 שטח התכנית 0.926 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

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

185050 קואורדינאטה X

666150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 671

מדרום: רחוב ריינס

ממזרח: חלקה 736

ממערב: רחוב בר אילן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	בר אילן	6	
בני ברק	בר אילן	2	
בני ברק	בר אילן	4	
בני ברק	ריינס	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	737	

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

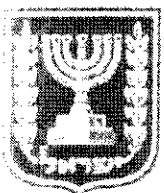
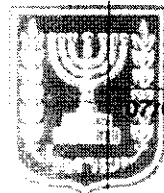
לא רלוונטי

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/255	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	1939		19/08/1973

הערה לטבלה:

כפיפות לתוכנית 501-0339507 - 77/78 קביעת כללים למימוש תמ"א 38 בבני ברק.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	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		09/06/2015	לאון אושקי	08/05/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	09/06/2015	לאון אושקי	05/05/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם שטיצברג			בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.il
	פרטי			יזום ריינס בע"מ	בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.il
	פרטי			פינת בר אילן בע"מ	בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.il

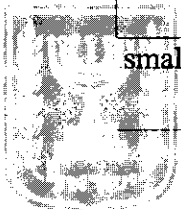
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם שטיצברג			בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.il
פרטי			יזום ריינס בע"מ	בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.il
פרטי			פינת בר אילן בע"מ	בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קק"ל	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אברהם שטיצברג			בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			ייזום ריינס בע"מ	בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.il
חוכר			פינת בר אילן בע"מ	בני ברק	ריינס	5	03-5744879		smallord@012.net.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	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	03-9044507		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 ושינויים להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

- א. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
- ב. תוספת קומה ושינוי בינוי עפ"י סעיף (5).
- ג. תוספת יח"ד עפ"י סעיפחם (8)(9).
- ה. הגדלת השטח הכולל עד 20% עפ"י סעיף (16).
- ו. תוספת קומות, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- ז. קביעת שטח ציבורי עתידי.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת בנין חדש בשינויים הבאים:

1. תוספת 9 יח"ד + 1 דירת גג + 5 יח"ד (עפ"י תמ"א 38) מעבר ל-11 יח"ד + 2 דירות גג, סה"כ 25 יח"ד + 3 דירות גג (לא כולל דירות נכה),
2. ניווד שטחים בין הקומות.
3. תוספת שטחים (עד 20% משטח המגרש).
4. בניית 3 דירות גג על 5 יח"ד רגילות.
5. תוספת קומה ד' מעבר ל-3 קומות מותרות.
6. תוספת קומה ה' ושטחים עפ"י תמ"א 38.
7. שינויים בקווי בניין:
 - i. צידיים: 3.5 מ' (במקום 4.5 מ' הנדרש ל 4 קומות).
 - ii. חזית בר אילן: 4 מ' (במקום 5 מ') + בליטה 1.5 מ'.
 - iii. חזית ריינס: 4 מ' + בליטה 1.5 מ' ללא שינוי.
8. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכד'.
9. המבנים הקיימים ייהרסו כתנאי להיתר בנייה, בתאום עם לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
10. השטח הציבורי העתידי המסומן בקומת קרקע ייבנה בעתיד עפ"י התכנית התקפה (לעניין השטח הציבורי) בזמן היתר בניה.
11. תותר הבלטת מרפסות שמש בחזיתות עד 1.5 מ' מעבר לקווי בניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.926
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל דירות גג ותמ"א 38, לא כולל דירות נכה.	28		+15	13	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בנוסף יותרו שטחי תמ"א 38 עפ"י המותר בזמן הבנייה.	1,258		+181	1,077	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	17	1.84
מגורים ב	909	98.16
סה"כ	926	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.79	1.92
מגורים ג'	906.53	98.08
סה"כ	924.32	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	300.01

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך עפ"י תכניות תקפות.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25.35	(4) 28	(3)	(2)	(2)	(2)	(1) 1258	909	1	1	מגורים ג' / מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 6											

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) בנוסף יותרו שטחים עפ"י תמ"א 38 עפ"י המותר בזמן היתר הבנייה..
- (2) עפ"י תוכניות בתוקף..
- (3) עפ"י תוכניות בתוקף..
- (4) כולל יחיד עפ"י זכויות תמ"א 38 ודירות גג. לא כולל דירות נכה..
- (5) 4 קומות + קומת תמ"א וקומת גג מעל קומת קרקע חלקית..
- (6) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות	
6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<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 הזים 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 הזים ועל חשבונו 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 יתוספו 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>
6.3	חניה
	החניות יהיו עפ"י התקן התקף/ התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה.
6.4	ביוב וניקוז
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היוד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו אחרי סופות גדולות.</p> <p>3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור התניה.</p> <p>6. במעשה וזים התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	<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, למעט דירות נכה עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>ג. אישור נגישות כדין. ד. הריסה של המבנים המסומנים להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין קו החשמל. ו. הגשת חו"ד מקצועית של יועץ קרינה מוסמך, למחלקת איכ"ס, לגבי רמות הקרינה הצפויות בדירות המתוכננות, כולל פירוט אמצעים המוצעים להפחתת הקרינה לרמות המומלצות. ז. הגשת חו"ד פרוגרמטית לנושא מענה בצרכי ציבור. ח. תנאי להיתר כריתה יהיה מתן התחייבות בעל הנכס לנטיעה חלופית של עצים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

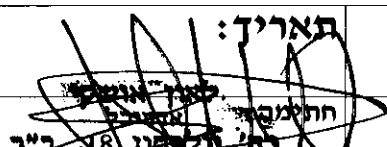
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם שטיצברג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: ייזום ריינס בע"מ 514933480	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: פינת בר אילן בע"מ 514933498	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
יזם	שם: אברהם שטיצברג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: ייזום ריינס בע"מ 514933480	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: פינת בר אילן בע"מ 514933498	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קק"ל 0	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם שטיצברג שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: ייזום ריינס בע"מ 514933480	סוג: חוכר	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: פינת בר אילן בע"מ 514933498	סוג: חוכר	תאריך:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: לאון אושקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:		


 חתימת עורך התכנית
 לאון אושקי
 תאריך: 18.09.2016
 03-5708568

תצהיר שינויים בין גרסאות

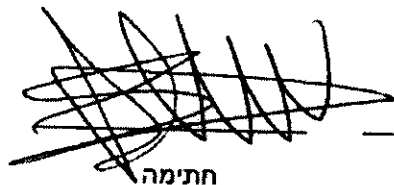
אני החתום מטה לאון אושקי (שם), מספר זהות 11213493,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 501-033134
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 10 וגרסת תשריט מס' 5.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 07/11/16, התואמת לגרסת הוראות מס' 12 וגרסת תשריט מס' 5 שהוגשה בהגשה מקוננת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלו פירט שינויים שבוצעו בין הגרסאות:

1	הוראות	1.6	תוספת הערה ברמת הטבלה ביחס בין תכניות
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימה

תאריך

שם המצהיר