

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0548784

תוספת ושינויים בבניין חדש ברחוב רבי עקיבא 63



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

תב"ע בסמכות מקומית הכוללת גם זכויות תמ"א 38 לניצול ותכנון נכון של המגרש.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת ושינויים בבניין חדש ברחוב רבי עקיבא 63

ומספר התכנית

501-0548784

מספר התכנית

0.695 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) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (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

184077 קואורדינאטה X

666016 קואורדינאטה Y

מצפון: חלקה 520.

מדרום: רחוב רבי עקיבא

ממזרח: חלקה 1393

ממערב: חלקות 59 ו-58 ו-314.

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	63	רבי עקיבא	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	67	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
11/12/1975		2173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/93 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/93/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מאושר	16/07/2017	לאון אושקי	18/06/2017	1	1: 100	רקע	מצב מאושר
לא	בינוי	27/11/2017	לאון אושקי	27/11/2017	1	1: 250	מנחה	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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

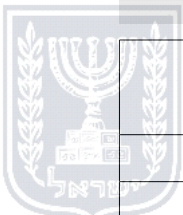
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם יצחק שינפלד		שוהם חברה לבנייה ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77	03-5785777	03-5786623	

1.8.2 יזם

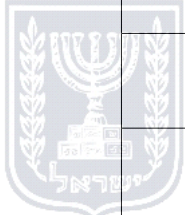
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם יצחק שינפלד		שוהם חברה לבנייה ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77	03-5785777	03-5786623	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

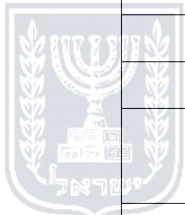
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איילה ארנון			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		אוסנת בלס			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		אורי בלס			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		אפרת לאה בלס			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		ארז אברהם בלס			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		אלון ברקוביץ			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסף ברקוביץ			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		חנה אלקה גמסון			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		אביגיל זהבה חוטניר			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		אברהם חוטניר			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		אילה חוטניר			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		דוד חוטניר			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		דוד חוטניר			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		רחל חוטניר			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		זהבה אביגיל חוטניר שרגל			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		רחל טננבוים			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		יפה לרמן			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		רחל נגרין			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		אליהו יוסף פלדמן			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		זלטה פלדמן			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		יוסף יצחק פלדמן			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		מנחם מנדל פלדמן			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		
בעלים		שלמה טוביה פלדמן			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר הדסה שטינמץ			בני ברק	רבי עקיבא	63	00-0000000		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	עלי מחאגנה	1082		אום אל-פחם	שכ אבו לאחם				ailzeed66@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

- תוספות ושינויים בבניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):
- שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
 - תוספת קומה ושינוי בינוי עפ"י סעיף (5).
 - תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8) ו-(9).
 - תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
 - ניוד זכויות עפ"י סעיף (9).
 - תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
 - קביעת שטח ציבורי עתידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:
- תוספת קומה ה', יח"ד ושטים עפ"י תמ"א 38.
 - שינויים בקווי בניין:
 - צידדים, צפון ודרום: 2.7 מ' במקום 4.0 מ'.
 - אחורי 1.5 מ' בצקום 4.0 מ' קו בליטה.
 - חזית ק.ב. 0 מ' ללא שינוי.
 - תוספת קומה ד' מעבר ל-3 קומות מותרות.
 - תוספות עד 20% משטח המגרש.
 - ניוד זכויות ושינוי בינוי.
 - תוספת דירת ג אחת מעבר ל-2 דירות גג מותרות.
 - תוספת יח"ד:
 - תוספת 3 יח"ד (שאפשר להוסיף בדרך של הקלה) מעבר ל- 12 יח"ד מותרות.
 - תוספת 1 יח"ד בתכנית זו.
 - תוספת 4 יח"ד (עפ"י תמ"א 38).
 - תוספת 1 דירת גג מעבר ל-2 המותרות.
 - סה"כ יותרו 23 יח"ד כולל דירות גג.
 - קביעת שטח ציבורי בקומת הקרקע כמסומן בנינוי.
 - הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה לרבות לעניין פיתוח המגרש וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.
 - לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד וזו תהייה סטייה ניכרת.
 - לא יותרו בליטות למעט סוכות מעבר לקווי הבניין ששונו בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ה. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.

ו. השטח הציבורי העתידי המסומן בקומת קרקע ייבנה בעתיד עפ"י התכנית התקפה (לעניין השטח הציבורי) בהיתר בנייה.

ז. תכנית זו מהווה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ח. המבנים הקיימים בחלקה ייהרסו כתנאי להיתר בתיאום עם איכ"ס לרבות לפינוי פסולת בניין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

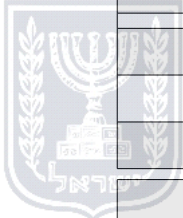
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	35	5.04
מסחר	660	94.96
סה"כ	695	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	35.67	5.09
מגורים ומסחר	664.54	94.91
סה"כ	700.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	22.05	(5) 23	(4)	(3)	(3)	(2)	(1) 1274	660	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 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-1043מ"ר, מסחר-231מ"ר..

(2) עפ"י תכניות בתוקף.

(3) עפ"י תכניות בתוקף.

(4) עפ"י תכניות תקפות.

(5) 14 יח"ד מאושרות. תוספת של 4 יח"ד (תמ"א 38), 3 יח"ד (בהקלה), 1 יח"ד (בתכנית זו), 1 דירת גג (מעבר ל-2 המותרות)..

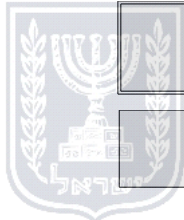
(6) 6 קומות טיפוסיות כולל קומת תמ"א + קומת גג מעל קמת קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומעל מרתף חניה..

(7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי	6.1
נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.	
6.2 עתיקות	6.2
<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 חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהיה 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>	
6.3 חניה	6.3
החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן מתן היתר בנייה.	
6.4 ביוב וניקוז	6.4
<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	
6.5 סטיה ניכרת	6.5
<p>א. בליטות, למעט סוכות ומ. שמש עפ"י תכניות תקפות, 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>	
6.6 רישום שטחים ציבוריים	6.6
השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.	
6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<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 כדין.</p> <p>ד. הריסת המבנה הקיים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ה. תאום השטח המסחרי והציבורי עם היחידה לאיכ"ס.</p>	

היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7