

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0598144

תוספות בנייה על בניין קיים ברח' רבי עקיבא 162



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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

תוספות בנייה לרבות תוספת שטחים ויח"ד, מעל בניין קיים הכולל בית כנסת ומסחר בקומת הקרקע. מאחר וברצון בעלי הנכס לשמר את מבנה בית הכנסת, מבוקש להוסיף את הבנייה מעל לבנין הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספות בנייה על בניין קיים ברח' רבי עקיבא 162

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0598144

1.2 שטח התכנית 0.433 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 62 א (א) סעיף קטן 16, 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
	קואורדינאטה X	184989
	קואורדינאטה Y	665866

1.5.2 תיאור מקום המגרש/בנין גובל מצדדיו עם הבניינים ברחוב רבי עקיבא 160 ו 164 ומאחוריו עם הבנין ברחוב כהנמן 48

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	רבי עקיבא	162	

שכונה רמת אהרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		280

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

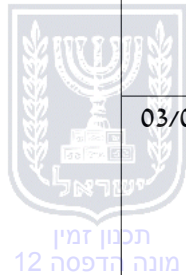
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
22/01/1970		1595	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/63/א. הוראות תכנית בב/63/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/63/א
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על שינוייה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ד/2 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ד/2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 21 10/10/2018	מרים ראם	16/08/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	19: 50 15/08/2018	מרים ראם	15/08/2018	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



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
מר	פרטי	אלחנן הרשוביץ			בני ברק	רבי עקיבא	162	03-6196148		rheh@etrog.net.il



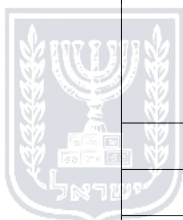
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלחנן הרשוביץ			בני ברק	רבי עקיבא	162	03-6196148		rheh@etrog.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מר	אברהם מאיר הרשוביץ			בני ברק	הרב מימון	52	03-6197496		
בעלים	גברת	דינה קפלן			ירושלים	פנים מאירות	12	02-5371925		
בעלים	גברת	שרה רוכלין			בני ברק	השומר	59	03-5708241		
חוכר	גברת	צביה פליישמן			ירושלים	פסגת רמות		02-5869151		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182		ירושלים	הרב פניז'ל	8	02-9418537		mrom3640@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בנייה על בנין קיים הכולל בית כנסת ושטח מסחרי, לרבות תוספת שטחים קומה ויח"ד. ע"פ סעיף 62א(א) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י ס"ק (16).
- ב. תוספת קומה ד' (מעל השלמת קומה ב' ובנית קומה ג') עפ"י ס"ק (9).
- ג. שינויים בקווי הבניין עפ"י ס"ק (4).
- ד. ניווד זכויות בין הקומות עפ"י ס"ק (9).
- ה. בנית (תוספת) דירת גג בקמת גג חלקית עפ"י ס"ק (5)(8)(9).
- ו. הרחבה ושינויים בדירה קימת בעורף של קומה א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

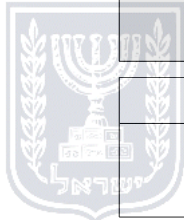
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	431.99	100
סה"כ	431.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	431.99	100
סה"כ	431.99	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. בקומת הכניסה : מסחר ושטח ציבורי (בית כנסת קיים). ב. מעל קומת הכניסה : מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר הבלטת ממי"דים ואלמנטים קונסטרוקטיביים עד 2.70 מגבול המגרש. ב. הבינוי הסופי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה לתוספת הבנייה. ג. התכנון יאפשר גישה למתקנים הסולאריים בגג לכל דיירי הבניין. ד. אם הבניין ייהרס , קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	20	9 (4)			מתחת לכניסה הקובעת	686 (1)	433	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0	3.5 (7)	3 (6)	3 (6)	4 (5)					שרות				
3	3.5	3	3	1					שרות	65 (8)	434	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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) כולל תוספת 20% משטח המגרש שע"פ תכנית זו, שה"כ 158% שטח עיקרי בלבד לא כולל שטחי גגות, שטחי מסחר ושטח לדירת נכה..
- (2) עפ"י כל דין לרבות החלטת הועדה לפי תקנה 13 לעניין שטח מדרגות וכדו'.
- (3) בהתאם לתכניות תקפות.
- (4) כולל תוספת יח"ד אחת (דירת הגג) מעבר ל 8 יח"ד מותרות..
- (5) כולל תוספת קומה ד' מעבר ל 3 קומות מותרות, לא כולל קומה קרקע (מסחר ובית כנסת) ולא כולל קומת הגג..
- (6) קווי בניין צידיים 3 מ' לבניין בן 4 קומות..
- (7) ק.ב. אחורי 3.5 מ' במקום 4 מ' קו בליטה (10% הקלה) ולרבות בקומת הכניסה.
- (8) שטח בית הכנסת נכלל בשטחים המותרים עפ"י תכנית זו..
- (9) בהתאם להחלטת הועדה לפי תקנה 13.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים
6.2	קווי בנין
	תותר בליטת עמודים הנדרשים לבניה מעבר לקוי הבנין.
6.3	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח ? 1978.</p> <p>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.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>א. תוספת קומות.</p> <p>ב. בליטות מעבר לקווי הבנין, למעט סוכות, מרפסות שמש ממ"דים ועמודים הנדרשים לבניה.</p> <p>ג. חלוקה או תוספת של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות, ולרבות לגבי אופן שיפוץ המבנה עפ"י הצורך בתאום עם מה"ע.</p> <p>ב. הבטחת יציבות המבנה הקיים בזמן העבודות, לרבות ע"י הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית.</p> <p>ג. הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית לגבי עמידה בת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי השטח המסחרי, הציבורי, ואופן ביצוע עבודות הבנייה כדי למזער מטרדים למבנה הקיים.</p> <p>ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין קו החשמל בחזית הצפונית והקרבה לבנין.</p> <p>ו. אישור פיקוד העורף לגבי חדרי הממ"ד מעל מבנה קיים.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12