

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0708024

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב צפת 9-11

תל-אביב

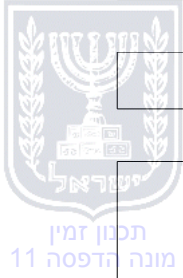
מחוז

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

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך איחוד חלקות, הריסת מבנים קיימים והקמת בניין חדש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים להקמת בניין חדש ברחוב צפת 9-11

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0708024

שטח התכנית 0.862 דונם

1.2

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) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	183546
	קואורדינאטה Y	666095

1.5.2 תיאור מקום  
 מצפון: חלקה 346  
 ממזרח: רחוב צפת  
 מדרום: חלקה 349

### 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
	11		בני ברק
	9		בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק	347-348	

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/03/1971		1707	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / א. הוראות תכנית בב/ 105 / א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה. הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/ 105 / ב
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



## 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
כן		09: 19 13/02/2020	לאון אושקי	13/02/2020	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		08: 48 22/10/2019	לאון אושקי	06/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 02 26/05/2019	לאון אושקי	26/05/2019		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
	פרטי	אברהם יצחק שינפלד		שוהם לבנין ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77 ב	03-5785777		shoamltd@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם יצחק שינפלד		שוהם לבנין ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77 ב	03-5785777		shoamltd@gmail.com

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פרידה מולר			בני ברק	צפת		00-0000000		
בעלים		פרידה מילר			בני ברק	צפת	9	052-8692073	00-0000000	
בעלים		שילה רובינפלד			בני ברק	צפת	9	050-4171410	00-0000000	
בעלים		וויאן שינפלד			בני ברק	צפת	9	052-8692073	00-0000000	
בעלים				שוהם לבנין ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	7	03-5785777		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מספר דרכון מילר פרידה CD 476711

מספר דרכון שיינפלד וויאן YA 434302

מספר דרכון רובינפלד שילה CE799551

מספר דרכון מולר פרידה YC899974

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	מוחמד מחאגינה	1205		אום אל- פחם	שכ עין ג'יראר		04-6311695		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

איחוד חלקות, שינויים ותוספות להקמת בניין חדש, לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. איחוד חלקות עפ"י סעיף (1).
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
3. תוספת קומה ושינויי בינוי עפ"י סעיף (5).
4. תוספת יח"ד עפ"י סעיפים (8)(9).
5. הגדלת השטח הכולל עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16).
6. תוספות עפ"י תמ"א 38, לרבות תוספת קומה ויח"ד. התכנית היא עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1

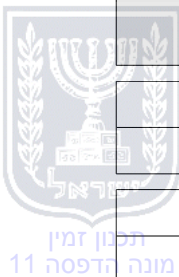
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	862	100
סה"כ	862	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	856.81	100
סה"כ	856.81	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מעל הקרקע: מגורים. 2. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. הבינוי יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה. 2. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד. 3. שטח עיקרי מנימאלי של כל יח"ד לא יפחת מ-45 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית. 4. קווי הבניין יהיו 2.50 מ' לכיוון רח' צפת, צידיים 3.60 מ', מערב 5.40 מ'. 5. מעבר לקווי הבניין הנ"ל יותרו סוכות ברוחב עד 1.50 מ' (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) בצדדים ועד 1.10 מ' בחזית הקדמית והעורפית, ומרפסות שמש עפ"י התקנות בחזית הקדמית והעורפית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
(2)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	22.2	33	(1) 31	65	732.7	1320	1761.8	862	מגורים	מגורים ג'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל דירות שיפוע.

(2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></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 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 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><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניות יהיו עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב וניקוז</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח במגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. בליטות, למעט סוכות ומרפסות שמש כמפורט בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת יח"ד.</p> <p>ג. תוספת קומות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בנייה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין וכדו'.</p> <p>ב. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הצאת היתר הבנייה.</p> <p>ג. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ד. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין.</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 11

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

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



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 11



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 11





טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא		מצב נכנס				נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	שם התכנית	שטח המגרש (במ"ר)	שטח המוקצה (במ"ר)	מס' המוקצה	מס' המגרש	שטח החלקה	שטח החלקה הכולל	שם החלקה	שם החלקה (במ"ר)	מס' גוש
12.2.2020	מגורים	862	862	1	מגורים	431	431	חלקה 1	6123	
	מגורים				מגורים	431	431	חלקה 1		
		862	862			862	862			

47887  
47887

שולם לבנין ומלמים בע"מ

1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.  
 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליה הועברה החלוקה/ המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.  
 3 ימולא לפי העניין- אין חובה למלא.  
 4 אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה זו יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתא.  
 5 ימולא בידי המודד בעל רישון כהגדרתו בפקודת המדידות/ רשם המקרקעין.

חתימת השמאי/ עורך התכנית/ מודד  
 רחל רותם  
 מס' 27033

מספר רישון 27033  
 תאריך 12.2.2020

שם שמאי המקרקעין/ עורך התכנית/ מודד  
 בעל רישון כהגדרתו בפקודת המדידות