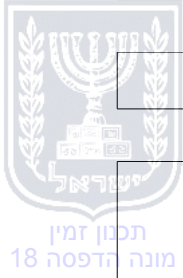


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0835413

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברחוב רבי עקיבא 116



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

תכנית בסמכות וועדה מקומית להקמת בנין מגורים חדש ע"י תוספת שטחים ושינויים בקווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברחוב רבי עקיבא

116

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0835413

מספר התכנית

0.345 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א), (4) א62 (א), (א4) א62 (א), (5) א62 (א), (8) א62 (א)
(א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 184508

קואורדינאטה Y 665880

1.5.2 תיאור מקום

מצד צפון: רחוב רבי עקיבא

מצד דרום: חלקה 579

מצד מזרח: חלקה 889

מצד מערב: רחוב בעל שם טוב

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
	116	רבי עקיבא	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
17/08/1975			2134	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/185 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/185



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נועה לבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נועה לבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 51 06/04/2022	נועה לבי	05/04/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08: 37 07/04/2022	נועה לבי	07/04/2022	1	1: 100	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אבני ברק רבי עקיבא בני ברק בע"מ	בני ברק	ישעיהו	11	03-6243535	03-6243232	y.wezler@gmail.com
	פרטי	יצחק ברכר			בני ברק	עזרא	48			gluckchaim@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבני ברק רבי עקיבא בני ברק בע"מ	בני ברק	ישעיהו	11	03-6243535	03-6243232	y.wezler@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק ברכר			בני ברק	עזרא	48			gluckchaim@bezeqint.net
אחר				אבני ברק רבי עקיבא בני ברק בע"מ	בני ברק	ישעיהו	11	03-6243535	03-6243232	y.wezler@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נועה לבי	36085	אבני ברק אדריכלות ותכנון	בני ברק	רבי מאיר	5	03-5703983		gluckchaim@ bezeqint.net
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950	077-7945950	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש, ללא תמ"א 38

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין
2. תוספת יח"ד
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה
4. ניווד זכויות
5. תוספת קומות
6. שינויי בינוי
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	95.28	27.47
מסחרי	251.56	72.53
סה"כ	346.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	95.28	27.47
מגורים ומסחר	251.56	72.53
סה"כ	346.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. מעל הקרקע: מגורים 2. מתחת לקרקע: מגורים (ד.מדרון) חניה ואחסנה ומתקנים טכניים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה בבניה חדשה בלבד</p> <p>2. קומת הגג תבנה עם נסיגה של 2.50 מ' מקו הבנין לכיוון רחוב רבי עקיבא, ועם נסיגה של 1.20 מ' מקו הבנין בחזית העורפית.</p> <p>3. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים, מעל גג דירות הגג</p> <p>4. גובה קומת המסחר (קומת הקרקע), שהכניסה אליה מרחוב רבי עקיבא, יהיה עד 6.00 מ' נטו.</p> <p>5. גובה קומה לא יעלה על 3.20 מ'.</p> <p>6. מס' הדירות כולל דירת המדרון יהיה 9.</p> <p>7. מעל קומת המסחר יותרו 6 קומות מגורים וקומת גג.</p> <p>8. תיבנה קולונדה ברוחב של 3.0 מ' בתחום המגרש לכיוון רחוב רבי עקיבא.</p> <p>9. שטח ליח"ד לא יפחת מ-45 מ"ר</p> <p>10. תותר בניית גלריה ככל שהיא עומדת בהוראת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב 1992.</p> <p>11. תכסית קומת הגג החלקית למגורים לא תעלה על 65% משטח הקומה העליונה (שמתחת לגג).</p> <p>12. לא תותר הנמכה (חפירה) של פני הקרקע בחלק החורג מתכסית (קונטור קומות) הבנין.</p> <p>13. שטחי הבניה שעפ"י 151(ב3) ("שבס כחלון"), יהיו כפופים להוראות החוק, לרבות בנושאים הבאים:</p> <p>13.1. תוספת השטח לבניה אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי תכנית.</p> <p>13.2. תוספת שטחי בניה אלו יותנו בבניה בפועל מכוחה בתוך שנה מאישור התכנית (פרסומה לתוקף) והוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה, בתקופה נוספת של שנה אחת, מטעמים שיירשמו.</p> <p>13.3. ככל שלא תמומש התכנית, תופקע תוספת שטחי בניה אלו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
0	3	3	3	2	6 (3)	32	9 (2)	65	1216	272	73	304	567 (1)	251.56	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
													88		מסחר	מסחר

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) השטח העיקרי כולל 80 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) כולל דירת מדרון.
- (3) 6 קומות וגג מעל קומת מסחר (קומת קרקע).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בנין, קומות, יח"ד ומנחה בשאר הנושאים
6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדי/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה], יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	<p>1. החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית 2. ייקבע בתחום המגרש מקום לחניית אופניים בהיקף הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983. 3. לא תתאפשר כניסה לחניה מרחוב רבי עקיבא</p>
6.4	ניקוז
	<p>הוראות משמר נגר עפ"י תמ"א/1 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	<p>1. הבלטה ובניה של גוזזטראות, מ"דים וחדרי סוכה מעבר לקווי הבנין 2. תוספת קומות 3. תוספת יח"ד 4. תוספת שטחים 5. חריגה מהוראות התכנית לגבי נסיגה של 2.5 מ' מקו קונטור הבניה (לרחוב רבי עקיבא) 6. צמצום תכסית 85% בקומת המרתף.</p>
6.6	רישום שטחים ציבוריים
	שטחי הציבור (ההפקעה) יופקעו וירשמו על שם עיריית בני ברק
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. אישורי נגישות כדין 2. הבטחת גישה למערכות הסולאריות על הגג</p>



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18