

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0871186

תוספת יח"ד בבניין מגורים ברחוב רבי עקיבא 41



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 הוועדה המקומית לצורך תוספת יח"ד בבניין מגורים ברחוב רבי עקיבא 41.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד בבניין מגורים ברחוב רבי עקיבא 41	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0871186	מספר התכנית	
0.650 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברק

183883 קואורדינאטה X

666148 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 37

ממזרח: חלקה 39

מדרום: רחוב רבי עקיבא

ממערב: רחוב בן פתחיה

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	בן פתחיה	בני ברק
	4	בן פתחיה	בני ברק
	41	רבי עקיבא	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	38	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א על תיקוניה ממשיכות לחול.	1707			11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
בב/ 93	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 93 ממשיכות לחול.	0			13/12/1956



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		09: 04 03/05/2022	לאון אושקי	01/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 51 01/09/2020	לאון אושקי	01/09/2020	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
	פרטי	ציון זר		ש.ב.ח ציון יזמות בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	41			zionzer5@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון זר		ש.ב.ח ציון יזמות בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	41			zionzer5@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יפה איזיקוף (צדק)			בני ברק	רבי עקיבא	41			zionzer5@gmail.com
בעלים		יוסף פנחס ונחוצקר			בני ברק	רבי עקיבא	41			zionzer5@gmail.com
בעלים		ישראל ונחוצקר			בני ברק	רבי עקיבא	41			zionzer5@gmail.com
בעלים		חנה שניצר			בני ברק	רבי עקיבא	41			zionzer5@gmail.com
בעלים				ש.ב.ח ציון יזמות בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	41			zionzer5@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	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	הפורצים	21	03-9044507		ydronov1@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 יח"ד בבניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי.

2. תוספת 5 יח"ד.

3. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש (התוספת בתכנית זו לא תעלה על 14% מאחר וכבר הותרו 6% בהיתר הבנייה)

4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	602	92.62
דרך מוצעת	48	7.39
סה"כ	650	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.78	7.28
מגורים ומסחר	608.85	92.72
סה"כ	656.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



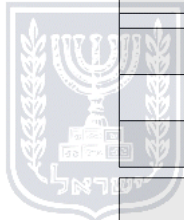
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרכים עפ"י תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. מעל הקרקע: מסחר ומגורים. 2. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. שטח עיקרי מינימאלי של כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר. 2. לא תותר תוספת שטחים עפ"י תמ"א 38 ליח"ד המוצעות בתכנית זו. 3. יותרו מרפסות סוכה ליח"ד המוצעות בתכנית זו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) ועד רוחב 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזית ובעורף (אך לא מעבר לגבול המגרש) 4. מרפסות שמש שהותרו בהיתר בנייה כדין, מותרות. 5. תכנית זו מתייחסת לתוספת 5 יח"ד (כולל אשרור 3 יח"ד שהותרו בהיתר בניה) 6. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש (התוספת בתכנית זו לא תעלה על 14% מאחר וכבר הותרו 6% בהיתר הבנייה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	29.9	36.5	22 (2)	65	2705.16	511.7		649.27	1544.19 (1)	602	מגורים	מגורים ומסחר
									416.91			208.44	208.47	602	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי 0	מגורים	מגורים ומסחר
	מסחר	מגורים ומסחר

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) בנוסף יותרו עוד 110 מ"ר עבור דירת הנכה עפ"י תכנית בב/105/ב.

(2) כולל דירת נכה ודירת גג.

(3) 5 קומות טיפוסיות וקומת גג מעל קומת קרקע וקומת גלריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 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	
	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללת.	
6.4	ביוב וניקוז	
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/1:</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>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולם או חלקו):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש לשימור, אלא בכפוף לקבת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2. תנאי להיתר במגרש בו קיימים עצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש להעתקה ו/או עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>3. בכל מקרה לא יועתקו ו/או יעקרו עצים בוגרים ללא רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. במידה ותותר כריתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטיעה של עצים חלופיים במגרש או בסביבתו ככל שניתן עפ"י נתוני המגרש.</p>	
6.6	סטיה ניכרת	
	בליטות, למעט סוכות ומסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין הצדדיים.	
6.7	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>א. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>ב. אישורי נגישות כדין</p>	

תנאים בהליך הרישוי

6.7

- ג. אישור פיקוד העורף לגבי יח"ד המוצעות.
- ד. תאום איכ"ס כתנאי להיתר בנייה לרבות פינוי פסולת והשטח המסחרי.
- ה. רישום זיקת הנאה להולכי רגל לאור תוספת יח"ד בתאום עם היוע"מ

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

