

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0713479

תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב שפירא 12.

תל-אביב

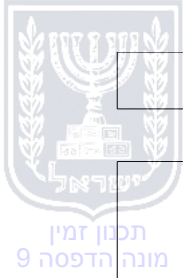
מחוז

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 הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב שפירא 12.

ומספר התכנית

501-0713479

מספר התכנית

0.930 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) (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 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	185080
	קואורדינאטה Y	666345

1.5.2 תיאור מקום  
 מצפון וממזרח: רחוב שפירא.  
 מדרום: שביל להולכי רגל.  
 ממערב: רחוב משה זאב פלדמן.

### 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	הרב שפירא	12	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	569	

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

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 תוכנית תמא/1 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
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
בב/ 255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 255 על תיקוניה ממשיכות לחול.	1939			19/08/1973
501-0462721	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721 הוראות תוכנית 501-0462721 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	10105	2564		02/01/2022
501-0873794	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794 הוראות תכנית 501-0873794 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
501-0308296	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0308296 על תיקוניה ממשיכות לחול.	7864	9458		03/07/2018

**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		14: 26 18/09/2023	לאון אושקי	18/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		15: 33 26/12/2018	לאון אושקי	26/12/2018		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	אשר פליגמן		פליגמן נכסים ובניה בע"מ	בני ברק	הרב קוק		03-8007000		yshoov@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר פליגמן		פליגמן נכסים ובניה בע"מ	בני ברק	הרב קוק		03-8007000		yshoov@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	ברש אשר	19	03-9044507		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 להקמת בניין חדש, לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין.

2. תוספת יח"ד.

3. ניווד שטחים.

4. תוספת עפ"י תמ"א 38.

5. קביעת שטח ציבורי.

6. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	930	100
סה"כ	930	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	935.29	100
סה"כ	935.29	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מעל הקרקע: מגורים.</li> <li>2. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.</li> <li>3. בקומת הקרקע: מגורים וציבורי. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מעונות, משרדים עירוניים.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.</li> <li>2. יותר מרתף חניה אחד בלבד.</li> <li>3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' וגובה קומת קרקע וגג לא יעלה על 3.5 מ'.</li> <li>4. בקומת המרתף יישאר 15% לפחות פתוח ולא מקורה לצורך חלחול.</li> <li>5. שטח עיקרי ליחיד לא יפחת מ 45 מ"ר.</li> <li>6. מרפסות סוכה לכיוון דרום (רח' פלדמן) יותרו עד רוחב 1.10 מ' מעבר לקו הבניין. שאר בסוכות יותרו עפ"י התכנית התקפה.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
												עיקרי	שרות				
(5) 3	(4) 3.5	(3) 2.1	(2) 2.4	1	(1) 5	25.35	37.6	35	65	4052.5	790.5	1140	2122	930		מגורים ב'	
										160		10	150		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'	

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) 5 קומות (כולל קומת תמ"א) + קומת גג מעל קומת עמודים.
- (2) לשביל- מזרח.
- (3) מערב.
- (4) לרחי פלדמן.
- (5) לרחי שפירא- צפון.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי קובע לגבי מסי יח"ד, קומות וקווי בניין.

### 6.2 סטיה ניכרת

- א. בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט לצורך חניה לא מקורה, מסתורי כביסה וסוכות.  
 ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.  
 ג. תוספת קומות ו/או עליית גג מעל קומת דירה הגג.  
 ד. תוספת שטחים עיקריים מעבר למוצע בתכנית זו.

### 6.3 תנאים בהליך הרישוי

הבטחת רישום זיקת הנאה בתאום עם היועמ"ש.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

