

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1029057

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' רבינא 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 לניצול ותכנון נכון של המגרש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38, בהתאם לתוכנית 501-0462721.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' רבינא 12



שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 501-1029057

שטח התכנית 0.678 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

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	184869
קואורדינאטה Y	664940

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 995, מדרום חלקה 997, ממערב חלקה 991, ממזרח רח' רבינא

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	רבינא	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	996	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
02/01/2022	2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0462721
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	בב/ 105/ ב
11/09/1986		3378	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 514 ממשיכות לחול.	החלפה	בב/ 514
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	501-0211441



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק יוסף זילברברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 09 14/06/2022	יצחק יוסף זילברברג	19/10/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 04 13/06/2022	יצחק יוסף זילברברג	19/10/2021		1: 250	מנחה	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	שמואל מוסאיוף			בני ברק	רבינא	12	03-9255211		842064@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל מוסאיוף			בני ברק	רבינא	12	03-9255211		842064@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	יצחק יוסף זילברברג		IZ אדריכלות	בני ברק	הרב מימון	25	03-6180587		sarag8553@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בנין חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין

2. שינויי בינוי

3. תוספת יח"ד

4. תוספות עפ"י תמ"א 38, בהתאם לתוכנית 501-0462721

5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

6. ניווד שטחים

7. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.

8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

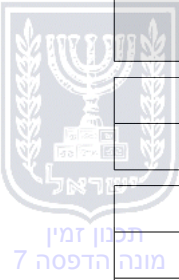
יעוד	תאי שטח
מגורים	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	678	100
סה"כ	678	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	676.69	100
סה"כ	676.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל לקרקע- מגורים שימושים מתחת לקרקע: חניות, מחסנים, דירות מדרון ומתקנים טכניים. בקומת קרקע-מגורים, שטחי ציבור.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד. 2. בקומת הגג תהיה נסיגה של 2.5 מ' לפחות בחזית הקדמית. 3. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לגג דירות הגג. 4. יותר מרתף חניה אחד בלבד לכל בנין בתכנית עד 85% והשאר 15% לפחות לחלחול ושתילת עצים 5. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים מעבר לקווי הבניין (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף. 6. תכנון קומת השיפוע ייקבע סופית בהיתר הבנייה 7. שטח עיקרי של כל יחיד לא יפחת מ 45 מ"ר. 8. השטח הציבורי ייבנה עפ"י הוראות התכנית התקפה.	

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
3.5	3.5	3.5	2 (4)	6 (3)	29.4	38	26 (2)	65	4429.6	1067.6	170	808	2384 (1)	678	12 רבינא	1	מגורים	מגורים		
												10	114		12 רבינא	1	מגורים מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3	רבינא 12	1	מגורים	מגורים
	רבינא 12	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים

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

הוראות טבלה 5:

השטח הסופי של השטח הציבורי ושל דירות המדרון ייקבע בהיתר הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל 160 מ"ר עבור חדרי יציאה לגג.
- (2) בנוסף יותרו שתי דירות שפוע.
- (3) 6 קומות וגג מעל ק"ק.
- (4) קומת מדרון וקומת מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין, מספי' הקומות, מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים						
6.2	עתיקות	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.						
6.3	חניה	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.						
6.4	ניהול מי נגר	ניהול מי נגר העילי יהי בהתאם לתמ"א/1						
6.5	סטיה ניכרת	<table border="0"> <tr> <td>0</td> <td>תוספת קומות מעל הקרקע</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>תוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע.</td> </tr> </table>	0	תוספת קומות מעל הקרקע	0	בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות	0	תוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע.
0	תוספת קומות מעל הקרקע							
0	בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות							
0	תוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע.							
6.6	רישום שטחים ציבוריים	השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק כדין.						
6.7	תנאים בהליך הרישוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישורי נגישות כדין. 2. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בתשריט. 3. הריסת המבנה הקיים בתאום עם איכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת. 4. תאום עם איכ"ס לעניין קרבה לעמוד החשמל ולקו החשמל בחזית החלקה. 						

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	מועד משוער לביצוע : 3 שנים