

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1061555

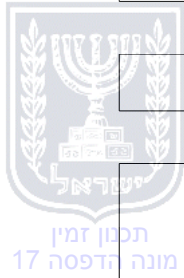
שינויי מיקום ייעודים ותוספת יח"ד ושטחים ברחוב הרב שך 13

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005208204/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית, כשינוי לתוכנית בב/מק/3137, לשינוי מיקום יעודי קרקע, תוספת יח"ד, תוספת שטחים עפ"י 'חוק ההסדרים' ושינוי בינוי במתחם מגורים במרכז העיר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינויי מיקום ייעודים ותוספת יח"ד ושטחים ברחוב הרב שך 13	ומספר התכנית	

מספר התכנית	501-1061555
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	3.962 דונם
------------	-----	------------

סוג התכנית	1.4	תכנית מפורטת
------------	-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62.א (א) (13ב)

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 184589

קואורדינאטה Y 666072

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקות 1337,1336,1335

ממזרח: רחוב הרב ש"ך

מדרום: רחוב האדמורים מספינקא

ממערב: רחוב דונולו

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	דונולו	8	
בני ברק	האדמוריים מספינקא	4	
בני ברק	האדמוריים מספינקא	6	
בני ברק	האדמוריים מספינקא	2	
בני ברק	הרב שך	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	196	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

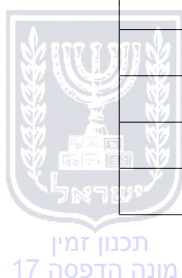
לא רלוונטי

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>בב/105/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	1707			11/03/1971
<u>בב/105/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
<u>בב/754</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/754 ממשיכות לחול.	5438	4202		13/09/2005
<u>501-0308296</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
<u>בב/מק/3137</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3137 ממשיכות לחול.	6383	2822		22/02/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		01/02/2024	לאון אושקי	15: 55 01/02/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/01/2023	לאון אושקי	11: 18 12/01/2023		לא

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	שלמה אליעזר בנדיקט			בני ברק	הרב שך	13	02-5700022		dash.m.israel@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה אליעזר בנדיקט			בני ברק	הרב שך	13	02-5700022		dash.m.israel@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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי מיקום היעודים במגרש ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לשינוי מיקום היעודים במגרש ללא שינוי בשטח כל ייעוד.
2. שינויי בינוי.
3. שינוי בקווי בניין
4. תוספת יח"ד.
5. הוספת שטחים עפ"י 'חוק ההסדרים'



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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	5
דרך מאושרת	7
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	6
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	635	16.03
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	482	12.17
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2,290	57.80
שטח פרטי פתוח	555	14.01
סה"כ	3,962	100

מצב מוצע

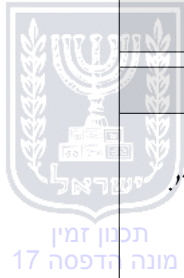
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	636.08	16.07
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	482.03	12.18
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	263.03	6.64
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,022.87	51.09
שטח פרטי פתוח	555.16	14.02
סה"כ	3,959.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע: ריצוף, גינון, מתקני גן, צינורות אוורור. מתחת לקרקע: חניה, מסחר, אחסנה ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. ניתן יהיה להקים מרתפים גם מתחת לתחום שטח השפ"פ. 2. יש להבטיח בשפ"פ אפשרות לשתילת צמחים ע"י התאמת הקונסטרוקציה ליצירת ערוגות בעומק 1.0 מ' לפחות. 3. אחזקת השטח הפרטי הפתוח תבוצע ע"י ועד שימונה ע"י הבעלים של שלושת הפונקציות בפרוייקט: עיריית בני ברק בעלת השטחים הציבוריים, בעלי השטח המסחרי וועדי בתי המגורים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.2.2	הוראות
א	בינוי עפ"י תכניות תקפות.
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	גינות וחצרות לגני"י כמפורט בתוכנית בב/754 ובתוכנית בב/מק/3137.
4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. ניתן יהיה להקים מרתפים גם מתחת לתחום השטח המוגדר "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת". 2. יש להבטיח בשטח אפשרות לשתילת צמחים ע"י התאמת הקונסטרוקציה ליצירת ערוגות בעומק 1.0 מ' לפחות.
4.4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מעל הקרקע: ריצוף, גינון, מתקני גן, צינורות אוורור. מתחת לקרקע: חניה, מסחר, אחסנה ומתקנים הנדסיים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי
ב	בינוי 1. בתא שטח 6 לא תותר כל בניה. 2. במפלס פני המגרש יותרו השימושים המפורטים בשטח פרטי פתוח.

4.4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	מתחת למפלס פני המגרש יותרו תשתיות בלבד.
4.5	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	בקומת קרקע תחתונה (רחוב הרב שך): מסחר, אחסנה, חדר אשפה, לובי כניסה בקומת קרקע עליונה (רחוב דונולו): ציבורי, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות וכדו'. בקומות שמעל ק. קרקע עליונה: מגורים. בקומות מתחת לקרקע: מרתפי חניה, אחסנה וחדרים טכניים
4.5.2	הוראות
א	בינוי א. הוראות תכנית זו חלות על הקמת 4 בניינים חדשים בלבד, כמסומן בבינוי. ב. בקומת הגג תהיה נסיגה של לפחות 2.5 מ' בחזית הקדמית. (לרחוב הרב ש"ך ודונולו) ג. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים מעל לגג דירות הגג. ד. יותר בנית 3 מרתפי חניה, בתכסית שלא יעלה על 85%, והשאר 15% לחלחול ללא בנייה מעל. ה. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'. ו. מעבר לקווי הבניין לא יותרו בליטות למעט סוכות לפי תכנית בב/105/2 ובב/מק/105/1, לרבות מעל השפ"פ וחצרות הגנ"י (עפ"י תכניות תקפות). ז. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. ח. מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות טיפוסיות וקומת גג מעל קומת קרקע עליונה, קומת גלריה, קומת קרקע תחתונה ו 3 קומות מרתף. ט. החניה המרתף 1- תהיה תפעולית ועבור המסחר בלבד. י. לא תותר תוספת יח"ד, שטחים עיקריים קומות ובליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים	2 ,1	3327 (1)	7632	3004		7984	18350	65	103	29.1	6 (2)	3	4 (3)	4 (3)	4 (3)		
מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2 ,1		1359	270			1629										
מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מסחר	2 ,1		2750	950		500	4200										
מגורים מסחר ומוסדות ציבור		6	257															



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד
קדמי			
4 (3)	2, 1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	2, 1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	2, 1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	6		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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) סה"כ שטח מגרש כולל שפי"פ וייעוד עפ"י תכנית אחרת = 3327 מ"ר.
(2) 6 קומות+ קומת גג, מעל קומת קרקע עליונה, גלריה וקרקע תחתונה וקומות מרתף.
(3) 4.0 מ' לקומת המסחר ו-2.5 מ' לקומות המגורים..



6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

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

6.2 תנאים בהליך הרישוי

- א. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קו החשמל הקיים בסמוך למגרש.
ב. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל בתאום עם היוע"מ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.

