

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1135037

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' רבי - עקיבא 40



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005253620/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית להקמת בניין מגורים חדש, תוך הריסת מבנה ישן מכוח חלופת שקד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' רבי - עקיבא 40

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

501-1135037

מספר התכנית

0.424 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (21), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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

183826 קואורדינאטה X

666141 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח-רחוב רבי עקיבא

דרום מערב- חלקה 317

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
	40	רבי עקיבא	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק	315	

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

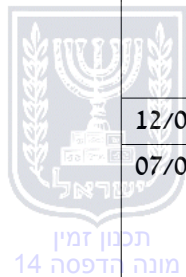
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	דרכים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בב/105/ב</u>
02/01/2022		2564	10105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0462721</u>
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0873794</u>
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0308296</u>
02/06/1974			2013		החלפה	<u>בב/235</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	01: 43 05/07/2024	מונוס ויסנברגר	20/06/2024	1		רקע	בינוי
לא	תשריט מאושר	13: 31 19/10/2022	מונוס ויסנברגר	19/10/2022	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
	פרטי	שמעון פירסטמן		רשפה חברה לבנין בע"מ	בני ברק	בן עזאי	11	03-6163838		6163838@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון פירסטמן		רשפה חברה לבנין בע"מ	בני ברק	בן עזאי	11	03-6163838		6163838@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	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	רמת גן	ז'בוטינסקי	138	03-6190265		m0528951454 @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 עפ"י "חלופת שקד" בדרך של הריסה ובנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בניה
2. תוספת יחידות דיור
3. קביעת הוראות בינוי
4. קביעת מס' קומות
5. קביעת קיר משותף
6. יותר קיר משותף בחלק המסומן בבינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54	12.68
מסחרי	372	87.32
סה"כ	426	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	51.69	12.17
מגורים ומסחר	372.9	87.83
סה"כ	424.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. מתחת לקרקע: אחסנה, מגורים (דירת מדרון). ציבורי (השימוש הציבורי יהיה לגני ילדים, מעונות), חניה.</p> <p>2. בקומת הקרקע: מסחר</p> <p>3. בקומות מעל: מגורים</p> <p>4. השימוש לאחסנה יותר לאחר מתן פיתרון לחניית עפ"י תקן החניה התקף.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הוראות התכנית יחולו לגבי בניה חדשה בלבד</p> <p>2. יותר מרתף אחד בלבד בתכנית עד 85%, והשאר 15% לחלחול ושתילת עצים</p> <p>3. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ', ועד 1.7 מ' מגבול החלקה</p> <p>4. לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבניין האחורי</p> <p>5. שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ-45 מ"ר</p> <p>6. השטח הציבורי יבנה עפ"י התכנית התקפה</p> <p>7. קומות הגג תיבנה עפ"י התכנית התקפה</p> <p>8. בחזית לרוחב תיקבע קולונדה עם זיקת הנאה ברוחב של 3 מ' לפחות</p> <p>9. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו</p> <p>10. לוודא גישה ישירה מהרחוב לשטח ציבורי</p> <p>11. לוודא גישה נפרדת מהכניסה לדיירי הבניין</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים עפ"י הוראות תכנית המתאר הכוללנית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	דרכים עפ"י הוראות תכנית המתאר הכוללנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת (2) 6	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3.5	(3)	3.5	2	6 (2)	32	38	14 (1)	2135	316	65	472	1282	372	מגורים	מגורים ומסחר	
0	3.5	(3)	3.5	0		32	0	0	180	0	0	70	110	372	מסחר	מגורים ומסחר	
									128		128			372	מבנים ומוסדות ציבור	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 תותר דירת מדרון.
- (2) 6 קומות וגג מעל קומת הכניסה ומעל קומת שיפוע ומרתף.
- (3) קיר משותף בחלק המסומן.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

א. נספח הבינוי קובע לגבי מספר הקומות וקווי הבינוי.
ב מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מהמדרכה

6.2 חניה

יתאפשר חיבור עם אחד או יותר מהמרתפים בחלקות הגובלות וכמסומן בבינוי, לצורך הקצאת חניות עפ"י התקן התקף.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

תאום עם חברת החשמל לעניין קווי החשמל בסמוך ובתוך המגרש

6.4 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע וירשם ע"ש עיריית בני ברק

6.5 זכות מעבר

תירשם זיקת הנאה בחזית בתחום הקולונדה

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית: 10 שנים.

