

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1100742

שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב בנימין אברהם 3



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

שינוי ק.ב. והרחבת דירות עד 140 מ"ר, בבנין קיים ברחוב בנימין אברהם 3.



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

שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב בנימין אברהם 3	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-1100742	מספר התכנית	
0.861 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (4)	לפי 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

קואורדינאטה X 185043

קואורדינאטה Y 666711

1.5.2 תיאור מקום

בצד צפון-שטח ציבורי פתוח

בצד מזרח- רחוב בנימין אברהם

מצד דרום מזרח-חלקה 2447

מצד דרום מערב- חלקה 637

מצד מערב דרום- חלקה 637

מצד מערב צפון- חלקה 2373

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	בנימין אברהם	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	600	

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 תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
בב/ 105/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
בב/ מק/ 105/ אגפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים תחולנה על תכנית זו.	5516	2482		06/04/2006
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/ 158	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 158 ממשיכות לחול.	2255			16/09/1976
בב/ 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 28 ממשיכות לחול.	1488			28/11/1968



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אידי פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אידי פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 10 19/02/2023	אידי פולק	20/05/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		21: 54 21/05/2022	אידי פולק	19/05/2022		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	אליהו מילר			בני ברק	בנימין אברהם	3	050-4157890		gilbr111@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אידי פולק		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idyph1@gma il.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

הרחבת יח"ד קיימות ושינויי בקווי בניין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יח"ד קיימות.

2. שינויים בקווי בניין.

3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



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 ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מצב מאושר	861.48	100
סה"כ	861.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	861.48	100
סה"כ	861.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מעל הקרקע-מגורים. 2. מתחת לקרקע-מקלט. (קיים)
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות תכנית זו יחולו על המגרש לגבי בניין קיים.</p> <p>2. ההרחבות יהיו עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/אגפים.</p> <p>3. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים.</p> <p>4. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזו לקדמותם.</p> <p>5. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידת אדמה.</p> <p>6. סה"כ שטח לדירה לא יעלה על 140 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>7. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>8. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות ומעבר לקו הבניין העורפי לרבות סוכות.</p> <p>9. מרפסות שמש קיימות בהיתר מותרות כל עוד הבניין קיים.</p> <p>10. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2.5	3	16.5	18	21	65	2878	54	664	2160	861	בנימין אברהם 3	1	מגורים	מגורים ג'

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) 3 קומות וגג מעל קומת עמודים.

(2) מזרח.

(3) מערב.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

1.נספח הבינוי יהיה מחייב לדבי קווי בניי, יח"ד וקומות ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 סטיה ניכרת

- 1.תוספת יח"ד.
- 2.בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.
- 3.חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
- 4.תוספת שטחים.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

- 1.הבטחת גישה למערכות הסולאריות לכל דיירי הבניין.
- 2.אישור פיקוד העורף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	מועד משוער לביצוע: 3 שנים.

7.2 מימוש התכנית

