

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 501-0162016

תוספות ושינויים ברח' אברבנאל 97 - בב/מק/3297

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף
לתכנית מס' 3297 / בב/מק/3297
בישיבת מס' 2014/13 ביום 24.3.14

ממונה מחוז
התכנון

מנהל
הועדה

מנהל
הועדה

27.5.14
אדר' רות מוזס
ס' מקודם בעין
לתכנון שינוי בניה
אנף ההתכנון



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לתוספת יחיד, שינויים בבינוי ובקווי הבנין, לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש, ע"י שימוש בסעיף 62א לחוק.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תוספות ושינויים ברח' אברבנאל 97 - בב/מק/3297

501-0162016

0.493 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

סעיף (א) 62 א, סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184713 קואורדינאטה X

667019 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 השויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות: נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אברבנאל	97	

שכונה פרדס כץ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק		11, 341

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	תאריך
בב/105/ב ✓	שינוי		2649		07/08/1980
בב/105/ס/2 ✓	כפיפות		5427	3833	17/08/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 28 ✓	שינוי		1488		28/11/1968
בב/מק/ 105/פ ✓	שינוי		5455	309	13/11/2005
בב/מק/ 3054/א ✓	כפיפות		6585	4495	01/05/2013

הערה לטבלה:

כל ההוראות של התכניות המאושרות יחולו כל עוד לא שונו בתכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קרייזמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	27/03/2014	פרל קרייזמן		21/05/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/05/2014	פרל קרייזמן		21/05/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גילה קוגמן			בני ברק	אברבנאל	97	03-6163514	03-6163512	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גילה קוגמן			בני ברק	אברבנאל	97	03-6163514	03-6163512	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן	ה/37304		בני ברק	אבן גבירול	7 א	03-6163514	03-6163512	kraizman@net.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1:9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב על תיקוניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והגנת הטבע, התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש ע"י:

1. שינויים בקווי הבנין, עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת יח"ד ודירת גג, עפ"י סעיף 62א(א)(8).
3. תוספת וניוד שטחים ותוספת יח"ד בהקלה, עפ"י סעיף 62א(א)(9).
4. תוספת שטחים יח"ד וקומה, עפ"י תמ"א 38.
5. שינויי בניוי בדירת הגג, עפ"י סעיף 62א(א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

להקמת בניין חדש יותרו שינויים ותוספות לתכנית הראשית, וכדלהלן:

- א. שינויים בקווי בניין:
 - (1) קו הבנין הצפוני (חזית לרח' אברבנאל) מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'.
 - (2) קו הבנין המזרחי (חזית לרח' הרצל) מ-4.0 מ' ל-2.5 מ'.
 - (3) יותרו בליטות, לרבות סוכות ומרפסות שמש עפ"י תכניות תקפות, מעבר לקווי הבנין שעפ"י תכנית זו.
- ב. תוספת 2 יח"ד שניתן לאשר בדרך של הקלה ויח"ד אחת בתכנית זו לכל החלקה, דהיינו סה"כ תוספת 3 יח"ד מעבר ל-9 יח"ד המותרות בחלקה, כך שסה"כ יותרו 12 יח"ד בקומות א-ג.
- ג. תוספת דירת גג אחת לכל אגף בבניין, דהיינו סה"כ תוספת 2 דירות גג בחלקה, ללא תוספת שטח עיקרי וכדלהלן:

- (1) שטח כל דירת גג לא יפחת מ-70 מ"ר (עיקר) ויורכב משטחים של חדרי הגג בתוספת שטחים שניתנו מקומות הבניין.
- (2) דירות הגג ייבנו עפ"י תכנית בב/מק/105/פ, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
- (3) דירות הגג ייבנו ללא נסיגות מהחזיתות המזרחית והחזית המערבית, וכמסומן בנספח הבינוי.
- ד. תוספות ושינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:
 - (1) תוספת קומה אחת, יח"ד ושטחים, עפ"י תמ"א 38.
 - (2) ניוד שטחים בין הקומות, למעט ניוד שטחים מקומה מפולשת ואו מקומת הגג שעפ"י תמ"א 38.
 - ה. סה"כ יותרו 18 יח"ד (כולל דירת גג, יח"ד מתמ"א 38, יח"ד בהקלה ויח"ד עפ"י תכנית זו).
 - א. חלוקה או תוספת יח"ד מעבר לני"ל תהא סטייה ניכרת.
 - ב. שטח ממוצע עיקרי של יח"ד לא יפחת מ-55 מ"ר.
 - ג. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכדו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

- ט. תנאי למימוש יחיד שעפ"י תכנית זו במחצית הדרומית של החלקה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בה בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- י. תוגש חו"ד בעניין יציבות הבניין במחצית הדרומית בזמן ההריסה והבנייה של הבניין החדש במחצית הצפונית.
- יא. הגדר תמוקם בקו ההפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.493



סוג נתון-כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי: (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+9	18		כולל דירות גג, כולל דירות תמ"א 38.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	747		747		151.5%

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1		מגורים ג'	1
			מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג (יעוד שאינו עפ"י מב"ת)	493	100
סה"כ	493	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	492.93	100
סה"כ	492.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד מספר יח"ד לדונם	צפיפות קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי										שרות
מגורים ג'	מגורים ג'	1	493	747 (1)	747 (2)	151.5		18 (3)	28	5 (4)	5 (5)	5 (5)	5 (5)		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) זכויות הבניה הינם עפ"י תכנית המתאר כב/105/ב על תיקוניה, בשינויים ובתוספות שעפ"י תכנית זו.
- (2) בנוסף יותרו שטחים (ח. גג, סוכות ושטחים משותפים לבנין) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) בנוסף יותרו שטחים עפ"י תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) (151.5%).
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) 12 יח"ד בקומות א-ג, +4 דירות בגין תמ"א 38, +2 דירות גג..
- (4) +3 קומה עפ"י תמ"א 38 + קומת גג, מעל ק. קרקע..
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
- ד. הגשת חו"ד בעניין יציבות הבניין הקיים במחצית הדרומית בזמן ההריסה של המחצית הצפונית והבנייה.
- ה. תנאי להיתר בנייה במחצית הדרומית עפ"י תכנית זו יהיה הריסת כל המבנים הקיימים במחצית הדרומית של החלקה בתאום עם איכ"ס.
- ו. אישור מורשה נגישות כדין.

6.2 סטייה ניכרת

1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).

6.3 הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות ונסיגות בדירת הגג ומנחה בשאר הנושאים.

6.4 חניה

החניה תהיה עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6 ניהול מי נגר

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדיכים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.
2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.7 עתיקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

6.7	עתיקות
	<p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

שם: גילה קוגמן שם ומספר תאגיד: 0	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	
שם: גילה קוגמן שם ומספר תאגיד: 0	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה: קרייזמן פרל חתימה: פרל קרייזמן - א' בני ברק טל: 03-6163514	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7