

569480

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0408146

תוספת יח"ד, תוספת אחוזים ושינויי בינוי ברח' אשל אברהם 26

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0408146
בשיבה ביום 20/6/85
מנדט הועדה 5.10.16
י"ר הועדה המתוזית

אדר' רות מוסס
מפקדת תכנון
לחלוקת אזור
אפק' רח' כולב 2

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0408146
בשיבה ביום 20/7/98
מנדט הועדה 20.2.17
י"ר הועדה המתוזית

מוסס

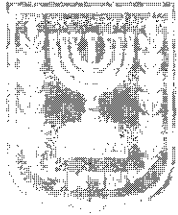
דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית לתוספת יח"ד ותוספת אחוזים לבנין קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית **שם התכנית**
תוספת יח"ד, תוספת אחוזים ושינויי בינוי ברח' אשל
אברהם 26

מספר התכנית **מספר התכנית**
501-0408146

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
0.467 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות **לא**
של תכנית מפורטת

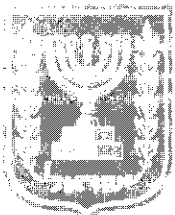
ועדת התכנון המוסמכת **מקומית**
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **א 62 (א) (16) (א) (1), א 62 (א) סעיף קטן 5, א 62 (א) סעיף**
קטן 8, א 62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **לא**
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינאטה X 185375
 קואורדינאטה Y 665550

1.5.2 תיאור מקום

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	אשל אברהם	26	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק		399

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ ב. הוראות תכנית בב/105/ ב על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ ב
11/12/1980		2678	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/345/ א. הוראות תכנית בב/345/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/345/ א



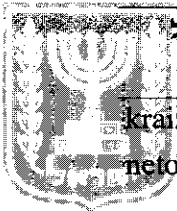
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		07/03/2016	פרל קרייזמן	08/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/03/2016	פרל קרייזמן	07/03/2016		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

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

1.8.1 מגיש התכנית

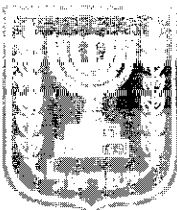


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חנוך וסרצוג			בני ברק	אשל אברהם	26	053-3101041	03-6163512	kraizman@ neto.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנוך וסרצוג			בני ברק	אשל אברהם	26	053-3101041	03-6163512	kraizman@neto.net.i l



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	37304	קרייזמן אדריכלים	בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.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

- א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
- ג. שינויי בינוי בקומה ג' ובדירת הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ד. ניווד שטחים ותוספת קומה שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תותר תוספת 2 יח"ד (אחת בקומה ג' חלקית ואחת כתוספת דירת גג בקומה ד' חלקית) שה"כ יותרו 7 יח"ד (כולל דירת גג, לא כולל ד. נכה).
- ב. תותר תוספת 20% מעבר ל-80% המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- ג. תותר בניית קומה ג' חלקית ללא נסיגה מחזיתות הבנין הצידיות, כמסומן בנספח הבינוי.
- ד. יותרו שינויים בנסיגות בדירת הגג, כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. יותר ניווד שטחים בין הקומות.
- ו. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע לרבות לגבי התאמת התוספת לבנין הקיים, ציפויים בחזיתות וכדו'.
- ז. לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהא סטייה ניכרת, למעט דירת נכה.
- ח. הבטחת יציבות הבניין בזמן הבנייה ואחריה עפ"י חו"ד מהנדס קונסטרוקציה.
- ט. לא תותר כל בנייה מעל דירת הגג, למעט מתקנים טכניים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.467
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+2	7	
מזב מאושר: 4 דירות בקומות א-ב + 1 דירת גג (ליכ דירת נכה), מצב מוצע: 6 יח"ד בקומות א-ג + 1 דירת גג					
מגורים (מ"ר)	מ"ר	374	+93	467	
מאושר: 80%, מוצע: תוספת 20%, סה"כ: 100%.					

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	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1 (לא מבא"ת)	467	100
סה"כ	467	100

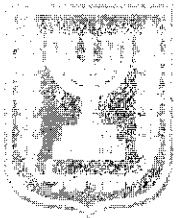
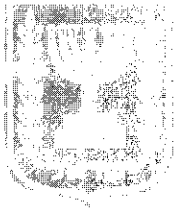
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	465.62	100
סה"כ	465.62	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- ימני					מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שטחי בניה סה"כ						עיקרי שרות
(6)	(6)	(6)	(6)	מספר קומות	(2)	(2)	100 (3)	467	(2)	467 (1)	467	100	מגורים ב'	מגורים ב'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 100%.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת.
- (3) שטחים עיקריים בלבד. בנוסף יותרו שטחי שירות, חדרי גג ושטחים משותפים לבניין..
- (4) 6 יח"ד בקומות א-ג, +1 דירת גג.
- (5) 3 מעל קי"ע +דירת גג.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יחידות הדיור ומיקומם, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית/ חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. 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>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשת לתת הקרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	תוספת או חלוקת יח"ד תהיה סטיה ניכרת, למעט דירת נכה.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, בתאום עם מה"ע.</p> <p>2. שיפוץ הבניין הקיים עפ"י הצורך ובתאום עם מה"ע.</p> <p>3. הבטחת יציבות הבניין עפ"י חו"ד קונסט'.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חנוך וסרצוג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: חנן וסרצוג
בעל עניין בקרקע	שם: חנוך וסרצוג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה: חנן וסרצוג
עורך התכנית	שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד: קרייזמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימת קרייזמן אדריכלים דוד המלך 6 בני ברק טל: 03-6163514

