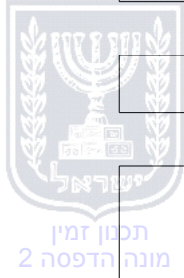


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0434308

שינויים ותוספות ברח' אברבנאל 10.



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שינויים ותוספות בבניין הקיים ברח' אברבנאל 10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' אברבנאל 10.

ומספר התכנית

501-0434308

מספר התכנית

1.420 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

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
	קואורדינאטה X	185463
	קואורדינאטה Y	666870

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	אברבנאל	10	

שכונה יסודות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	528	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ב ממשיכות לחול.	0		
בב/94 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/94 / א ממשיכות לחול.	1461		04/07/1968



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				מונוס ויסנברגר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מונוס ויסנברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	09/11/2016	מונוס ויסנברגר	09/11/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	01/06/2016	מונוס ויסנברגר	02/06/2016		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	מנחם פוקס			בני ברק	אברבנאל	10	052-6225010		

1.8.2 יזם

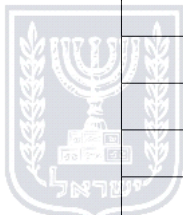
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם פוקס			בני ברק	אברבנאל	10	052-6225010		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חיים מיכאל אבידן			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	רחל היננה אבידן			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	אורלי איבגי			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	אשר איבגי			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	דורה איזראלשבילי			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	מנשה איזראלשבילי			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	מאיר בוסקילה			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	רינה בוסקילה			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	חיים גבאי			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	לילך גבאי			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	דני טואיטו			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	פנינה טואיטו			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	יפעת יצחקי			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	משה יצחקי			בני ברק	אברבנאל	10			



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בלוריה סויסה			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	יצחק סויסה			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	מירה עברון			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	מנחם פוקס			בני ברק	אברבנאל	10	052-6225010		
בעלים	ענת דבור פוקס			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	בכור פרגון			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	יעל פרגון			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	ישי מתתיהו שכטר			בני ברק	אברבנאל	10			
בעלים	שרה שכטר			בני ברק	אברבנאל	10			

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	בני ברק	חברון	28	03-6190265		monus4@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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. הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12).
- ב. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

- א. בבניין הקיים יותרו השינויים הבאים:
 1. הרחבת יח"ד קיימות עד לשטח כולל (עיקרי ושירות) עד 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין שעפ"י תכנית זו.
 2. שינויים בקווי הבניין הצידיים בשיעור עד 10% וכמסומן בתשריט.
 - ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
 - ג. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
 - ד. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים. שאר ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים.
 - ה. לא יותרו בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין ששוננו בתכנית זו.
 - ו. ההרחבות יהיו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.
 - ז. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.42
------------------	------



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,680		+544	1,136	מ"ר	מגורים (מ"ר)

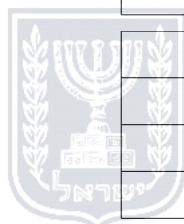
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101
לשימור	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

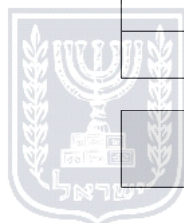
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	1,420	100
סה"כ	1,420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,416.16	100
סה"כ	1,416.16	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
						עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	12	(1) 1680	1420	101	מגורים	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) שטח עיקרי ושירות כולל סוכות, ובנוסף יותרו שטחים משתופים לבנין, חדרי מדרגות וחדרי גג.
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומספר הדירות ומנחה בשאר הנושאים.

6.2**עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל-1978.

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.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

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.

6.3**ניקוז**

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :

א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.

ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.4**סטיה ניכרת**

א. חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.

ב. בליטות מעבר לקווי הבניין ששוננו בתכנית זו, למעט סוכות.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין ולפיתוח המגרש בתאים עם מה"ע.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



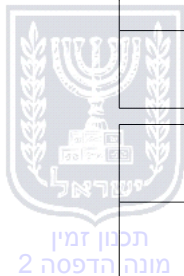
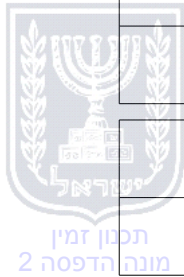
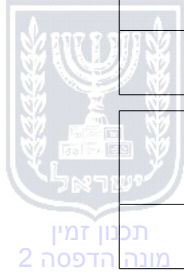
תכנון זמין
מונה הדפסה 2



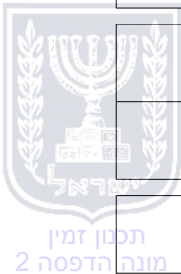
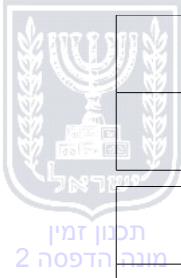
תכנון זמין
מונה הדפסה 2

8. חתימות

	שם: מנחם פוקס	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מנחם פוקס	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: חיים מיכאל אבידן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: רחל היננה אבידן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אורלי איבגי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אשר איבגי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: דורה איזראלשבילי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מנשה איזראלשבילי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מאיר בוסקילה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: רינה בוסקילה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: חיים גבאי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



שם: לילך גבאי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: דני טואיטו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: פנינה טואיטו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: יפעת יצחקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: משה יצחקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: בלוריה סויסה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: יצחק סויסה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: מירה עברון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: מנחם פוקס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: ענת דבור פוקס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: בכור פרגון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
שם: יעל פרגון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	תאריך:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע



בעל עניין בקרקע	שם: ישי מתתיהו שכטר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרה שכטר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: מונוס ויסנברגר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מונוס ויסנברגר		חתימה:

