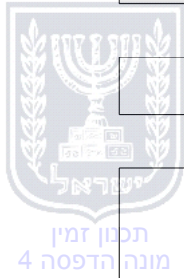


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0536334

תוספת יח"ד, הקלות ושינויי בינוי ברח' אברבנאל 37



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

תכנית בסמכות מקומית לצורך שיפור אפשרויות התכנון לבניית בנין מגורים חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד, הקלות ושינויי בינוי ברח' אברבנאל 37

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0536334

1.2 שטח התכנית 0.600 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185200
קואורדינאטה Y	666925

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	37	
בני ברק	אברבנאל	39	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	383	

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 4



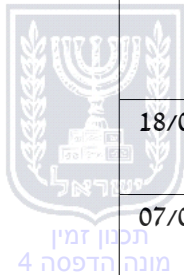
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו מהווה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.	כפיפות	תמא/ 38
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ב
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0211441



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/09/2017	פרל קרייזמן	24/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/05/2017	פרל קרייזמן	25/05/2017		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			לוינסון אברהם	בני ברק	אוסישקין	17	054-8121816		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ויטוריו כלפון			בני ברק	אברבנאל	37	054-8121816		
בעלים		שמעון תמם			בני ברק	אברבנאל	39	054-8121816		

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			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.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).
- ג. שינויי בינוי בדירת הנכה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ד. שינויים בק"ב, תוספת קומה ד', תוספת יח"ד וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ה. תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- ו. קביעת שטח ציבורי עתידי בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) יח"ד:

- 1.1 תוספת 7 יח"ד בתכנית זאת.
- 1.2 תוספת 2 יח"ד בהקלה (שבס).
- 1.3 תוספת 4 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
- 1.4 סה"כ יותרו 22 יח"ד כולל דירות גג, דירות בהקלה, דירות תמ"א 38 מעבר ליח"ד המותרות (7 יח"ד + 2 דירות גג).

(3) שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:

- 3.1 הקלה בשיעור 10% בק"ב צידיים מ- 4.5 (הנדרש לבנין בן 4 קומות) ל-4.05 מ'.
- 3.2 הבלטת מרפסות שמש מעבר לקווי הבנין, כמסומן בנספח הבינוי.
- 3.3 בנייה מעבר לקווים הנ"ל למעט סוכות תהיה סטייה ניכרת.

3.4. ניוד שטחים בין הקומות.

(4) תוספת קומה אחת, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.

(5) שינויי בינוי:

5.1 שינויים בנסיגות בדירת הנכה כמסומן בנספח הבינוי.

(6) קביעת שטחים לתמורה ציבורית כמסומן בנספח הבינוי, שייבנו לאחר מתן תוקף לתכנית בעניין זה.

(7) הבינוי הסופי לעניין ציפוי חזיתות, עיצוב הבניין ופיתוח המגרש, יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.

(8) כל המבנים הקיימים בחלקה ייהרסו בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין וכדו'.

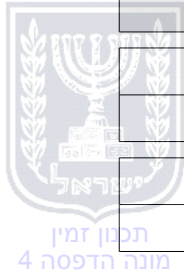
(9) בקומת העמודים לא תותר כל בנייה למעט דירת נכה שטח ציבורי ושטחים משותפים לבניין כגון לובי כניסה,

חדרי אשפה וגז, חדר עגלות וכדו'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	600	100
סה"כ	600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	599.69	100
סה"כ	599.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כלאי								
(6)	(6)	(6)	(6)	מעל הכניסה הקובעת 5 (5)	36	22 (4)	(3)	121	(2)	726 (1)	600	1	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) 121%.

(2) עפ"י תכניות תקפות.

(3) עפ"י תכניות תקפות.

(4) כולל דירות גג ותמ"א, לא כולל ד. נכה.

(5) 5 קומות וגג מעל ק"ע..

(6) כמסומן בתשריט.



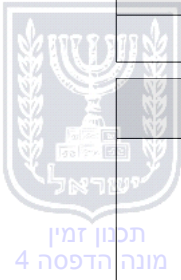
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מס' הקומות, מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. 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>2. 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>3. 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>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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן ההיתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. 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.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, למעט דירת נכה.</p> <p>2. בנייה בקומת העמודים למעט דירת נכה, שטח ציבורי ושטחים משותפים לבניין כגון לובי כניסה, חדרי אשפה וגז, חדר עגלות וכדו'.</p> <p>3. תוספת קומות.</p> <p>4. בנייה מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו למעט סוכות ומ. שמש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות חומרי גמר קשיחים לחזיתות.</p> <p>ג. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קו החשמל ועמוד החשמל בחזית הדרומית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק.</p>	<p>6.7</p>

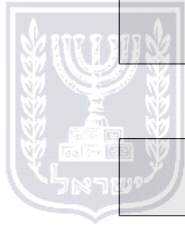


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4