

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0859330

תוספת יח"ד וזכויות בבניין חדש בהיתר ברח' אברבנאל 2,4



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תב"ע מקומית לתוספת זכויות בניה בקומת הגג, ותוספת יח"ד בבנין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בבניין חדש בהיתר ברח' אברבנאל

2,4

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0859330

מספר התכנית

1.807 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (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	185454
קואורדינאטה Y	666776

**1.5.2 תיאור מקום**

בצפון- חלקה מספר 531, בדרום-ש.צ.פ. במזרח-דרך, געה. במערב- רח' אברבנאל

**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	4	
בני ברק	אברבנאל	2	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	532-533	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
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
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
501-0211441	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	7167	1958		16/12/2015
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
בב/ 312	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 312. הוראות תכנית בב/ 312 תחולנה על תכנית זו.	2225			06/06/1976



## 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				יצחק יוסף זילברברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק יוסף זילברברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		29/04/2020	יצחק יוסף זילברברג	13: 11 23/12/2021		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		29/04/2020	יצחק יוסף זילברברג	00: 01 01/01/2021		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	מאיר רוזנבוים			בני ברק	אברבנאל	2		03-6163115	m.r.p6861412@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר רוזנבוים			בני ברק	אברבנאל	2		03-6163115	m.r.p6861412@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאיר רוזנבוים			בני ברק	אברבנאל	2		03-6163115	m.r.p6861412@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק יוסף זילברברג		IZ אדריכלות	בני ברק	הרב מימון	25	03-6180587		sarag8553@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תוספת יח"ד וזכויות בבנין חדש בבנייה עפ"י היתר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)
- b. תוספת זכויות עפ"י סעיף 62א(א)(16)
- c. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
- d. קביעת קו בנין עילי ע"פ סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	574	31.77
מגורים ב'	1,233	68.24
<b>סה"כ</b>	<b>1,807</b>	<b>100</b>

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	567.14	31.61
מגורים ב'	1,226.88	68.39
<b>סה"כ</b>	<b>1,794.02</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	<p>a. תותר תוספת 10 יח"ד מעבר ל 17 יח"ד מאושרות בהיתר (תוספת של 2 יח"ד בכל קומה מקומה א' עד ד', תוספת יח"ד אחת בקומה ה' ותוספת דירת גג אחת) עד סה"כ 27 יח"ד.</p> <p>b. תוספת שטח השלמה עד סה"כ 20% משטח המגרש, כולל הקלות מאושרות בהיתר.</p> <p>c. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>d. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי עם מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות.</p> <p>e. יותר ניווד זכויות מקומות א-ה לקומת הגג.</p> <p>f. לא תותר כל בנייה מעל דירות הגג, למעט מתקנים טכניים וסולאריים.</p> <p>g. מרפסות הסוכה ליח"ד המוצעות יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין בחזיתות הצידיות (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הקדמית והעורפית.</p> <p>h. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ע"פ תוכניות תקפות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות						עיקרי			
קדמי 4	אחורי 10	צידי- שמאלי 3.5	צידי- ימני (2) 3.5	מעל הכניסה הקובעת (1) 5	21.8	27	2999	1188	1811	1233	אברבנאל 2-4	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה.

(2) קו הבנין העילי בפינה הדרום מזרחית יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט מצב מוצע, ובהתאם לקיים בהיתר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד והקומות ומנחה בשאר הנושאים</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></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. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי 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 אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 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><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר ע"פ תמ"א 4/ב/34 : יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>a. תוספת יח"ד b. בנייה מעל דירות הגג למעט מתקנים טכניים וסולאריים c. תוספת קומות d. תוספת שטחים עיקריים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>i. הגשת תכנית לעיצוב אדר' עפ"י ההנחיות המרחביות ii. אישור פיקוד העורף לרבות לגבי מיגון הדירות המוצעות. iii. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים. iv. הקירות המסומנות להריסה בנספח הבינוי ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם היחידה לאיכ"ס לענין פינוי פסולת בנין.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק</p>	<p><b>6.6</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער עד 3 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12