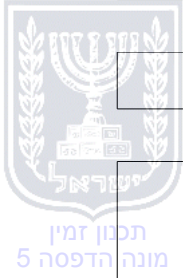


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0903344

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב אברבנאל 31,33,35



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

תב"ע בסמכות הוועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב אברבנאל 31,33,35

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
501-0903344

שטח התכנית
0.749 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	185233
קואורדינאטה Y	666905

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות : בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אברבנאל	33	
בני ברק	אברבנאל	35	
בני ברק	אברבנאל	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	384	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
501-0416891	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0416891 ממשיכות לחול.	7416	1405		05/01/2017
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707			11/03/1971
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
בב/ 105 / ד / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ד / 2 ממשיכות לחול.	4967	1850		01/03/2001
בב/ 105 / ס / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2 ממשיכות לחול.	5427	3833		17/08/2005
בב/ מק/ 105 / ס / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1 ממשיכות לחול.	5256			17/12/2003
בב/ מק/ 105 / פ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ ממשיכות לחול.	5455	309		13/11/2005
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות	7864	9458		03/07/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.				



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				לאון אושקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250		23/02/2022	לאון אושקי	09: 17 23/02/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/02/2021	לאון אושקי	14: 32 09/02/2021		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	אשר פליגמן		פליגמן נכסים ובנייה בע"מ	פתח תקוה	גלעד חיים	35 ב	03-8007000		yshoov@gmail.com



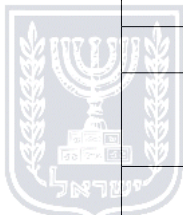
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר פליגמן		פליגמן נכסים ובנייה בע"מ	פתח תקוה	גלעד חיים	35 ב	03-8007000		yshoov@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יפה הירש			בני ברק	אברבנאל	35	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יעקב מורגנשטרן			בני ברק	אברבנאל	35	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יצחק איתן מעולם			בני ברק	אברבנאל	35	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אברהם יצחק מרחבקה			בני ברק	אברבנאל	35	00-0000000	00-0000000	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki .co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		ydrnov1@y ahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש, לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
2. שינויי בינוי עפ"י סעיף (5).
3. תוספת קומה וניוד שטחים עפ"י סעיף (9).
4. תוספת יח"ד עפ"י סעיפים (8).
5. תוספת קומות, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

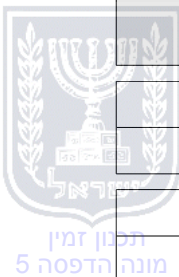
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	749	100
סה"כ	749	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	751.05	100
סה"כ	751.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שימושים מעל הקרקע: מגורים שימושים מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות תכנית זו חלות על בניין חדש בלבד.</p> <p>ב. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות התקפות.</p> <p>ג. בקומת הגג תהיה נסיגה של לפחות 2.5 מ' בחזית הקדמית.</p> <p>ד. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים מעל לגג דירות הגג.</p> <p>ה. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית שלא יעלה על 85%, והשאר 15% לחלחול ללא בנייה מעל.</p> <p>ו. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>ז. מעבר לקווי הבניין לכיוון צפון, מזרח ודרום לא יותרו בליטות (המותרות עפ"י תכנית בב/105) אך יותרו סוכות ברוחב עד 1.1 מ'.</p> <p>ח. מעבר לקו הבניין המערבי יותרו סוכות ברוחב עד 1.5 מ' ועד 1.70 מ' מגבול החלקה.</p> <p>ט. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p> <p>י. מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות טיפוסיות כולל קומות תמ"א (38) + קומת גג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	
3.5 (3)	2.5	4.05	2.1	1	5 (2)	22.55	38	28	65	3418.44	636.65	864	1917.79 (1)	749	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) כולל 200 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) 5 קומות וגג מעל קומת הכניסה.
- (3) 3.5 מ' בקומות ו-5.0 מ' בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
6.4	ביוב וניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 1:</p> <p>1. 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 חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולם או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש לשימור, אלא בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2. תנאי להיתר במגרש בו קיימים עצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש להעתקה ו/או עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>3. בכל מקרה לא יועתקו ו/או יעקרו עצים בוגרים ללא רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. במידה ותותר כריתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטיעה של עצים חלופיים במגרש או בסביבתו ככל שניתן עפ"י נתוני המגרש.</p>
6.6	סטיה ניכרת
	<p>א. בליטות(המותרות עפ"י תכנית בב/105/ב), למרות האמור לעיל יותרו סוכות כמפורט בתכנית זו, מעבר לקווי הבניין לכיוון מזרח, צפון ודרום.</p> <p>ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>



6.6	סטיה ניכרת
	ד. תוספת שטחים עיקריים מעבר למוצע בתכנית זו.
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בנייה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין וכדו'.</p> <p>ב. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הצאת היתר הבנייה.</p> <p>ג. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ד. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין.</p> <p>ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קו החשמל הקיים בסמוך למגרש.</p> <p>ו. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל בתאום עם היוע"מ.</p>
6.8	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

