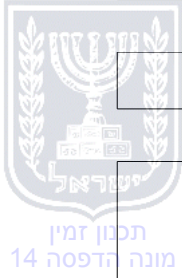


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0990200

שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב אברבנאל 103



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

תכנית בסמכות הועדה המקומית לשינוי קוי בנין והרחבת יח"ד קיימות עד שטח כולל של 140 מ"ר, בבנין קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב אברבנאל 103	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0990200	מספר התכנית	
0.623 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184661 קואורדינאטה X

667036 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון רח' אברבנאל

ממזרח חלקה 9

מדרום-שצ"פ

ממערב גוש 7361 חלקה 48

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	103	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק		8

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	כל ההוראות של תמ"א 1 יחולו על החלקה	כפיפות	תמא/ 1
07/08/1980			2649	כל ההוראות של בב/105/ב על תיקוניה יחולו על החלקה למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	שינוי	בב/ 105/ ב
06/04/2006		2482	5516	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ מק/ 105/ אגפים
13/10/2004		151	5334	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ ד/ 2/ א. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ ד/ 2/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ מק/ 105/ ד/ 2/ א
03/07/2018		9458	7864	כל ההוראות של תכנית 501-0308296 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
28/11/1968			1488	תכנית זו מחליפה תכנית בב/ 28	החלפה	בב/ 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אידי פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אידי פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 03 31/01/2022	אידי פולק	29/06/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 47 12/01/2022	אידי פולק	12/01/2022		1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	אבשלום אוחיון			בני ברק	אברבנאל	103	03-5784707		
	פרטי	מאיה אוחיון			בני ברק	אברבנאל	103	03-5784707		

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		אבשלום אוחיון			בני ברק	(1)	103	03-5784707		
בעלים		מאיה אוחיון			בני ברק	(1)	103	03-5784707		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים

(1) כתובת: אברבנאל 103.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אידי פולק		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idykp1@ il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בנין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)
2. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. קביעות הוראות בינוי ותנאים להליך רישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מצב מאושר	623.61	100
סה"כ	623.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	623.61	100
סה"כ	623.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים. 2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות. 3. ההרחבות לשאר הצדדים יכללו את רוב האגף ולא פחות ממחצית. 4. העמודים יהיו ככל הניתן סמוך לעמודים הקיימים. 5. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקודמתם. 6. חלקי בנין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין-מותרים. 7. ההרחבות יהיו עפ"י תקן 413 לרעידות אדמה. 8. סה"כ שטח כל דירה לא יעלה על 140 מ"ר. 9. לא תותר העברות שטח בין הדירות. 10. מרפסות הסוכה יהיו עד רוחב 1.50 מ' מעבר לקווי הבנין הצידיים. (עד 1.70 מגבול החלקה) ועד רוחב 1.10 מ' מעבר לקו בנין חזיתי ועורפי. 11. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין הצידיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
2		16	17.7	12	65	1856			416	1440	621	מגורים	ג' מגורים

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) 3 קומות וגג מעל קומת כניסה חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות 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) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק רשות 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 ראשית 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 יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

ביוב וניקוז

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.

6.4

סטיה ניכרת

- a. חלוקת יח"ד שהורחבו בתכנית זו.
- b. בליטות מעבר לקווי הבנין הצידיים למעט סוכות ומ. כביסה.
- c. בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבנין לחזית המערבית.
- d. הוספת שטח.
- e. תוספת קומות.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

1. הגשת תכנית לעיצוב הבנין בהתאם להנחיות המרחביות.
2. הרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה
3. אישור פיקוד העורף

6.6

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד ביצוע משוער: בתוך 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14