

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1070101

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' אבוהצירה 28



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 לשינויים בקווי בניין והרחבת יח"ד קיימות עד שטח כולל של 140 מ"ר, בבניין קיים.



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

| | | | |
|-----|------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' אבוחצירה 28 |
| | | מספר התכנית | 501-1070101 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 1.199 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | לא |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| | | לפי סעיף בחוק | 62 א (א), (12), 62 א (א) (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 184211
 קואורדינאטה Y 666985

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-שצ"פ
 ממזרח-שביל
 מדרום רח' אבוחצירה
 ממערב בנייני ציבור

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 | אבו חצירה ישראל | 28 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7361 | מוסדר | חלק | 12 | |

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

| 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 | | 12/02/2020 |
| בב/ 105/ ב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול על תיקוניה | 2649 | | | 07/08/1980 |
| בב/ 476 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 476 ממשיכות לחול. | 2953 | | | 18/08/1983 |
| בב/ 534 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול. | 3940 | 607 | | 07/11/1991 |
| בב/ מק/ 105/ אגפים | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ אגפים תחולנה על תכנית זו. | 5516 | 2482 | | 06/04/2006 |
| 501-0308296 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו. | 7864 | 9458 | | 03/07/2018 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | יצחק יוסף זילברברג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יצחק יוסף זילברברג | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 47 05/05/2022 | יצחק יוסף זילברברג | 14/02/2022 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 01: 01 14/02/2022 | יצחק יוסף זילברברג | 14/02/2022 | | 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 | דוד טויטו | | | בני ברק | אבו חצירה ישראל | 28 | 03-6742476 | | t308046@ gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|---------|--------------------|-----|------------|-----|-------------------|
| פרטי | דוד טויטו | | | בני ברק | אבו חצירה ישראל | 28 | 03-6742476 | | t308046@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|-----------|---------------|----------|---------|--------------------|-----|------------|-----|-------------------|
| דייר | | דוד טויטו | | | בני ברק | אבו חצירה ישראל | 28 | 03-6742476 | | t308046@gmail.com |

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 4

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

הרחבות יח"ד ושינויים בקווי בניין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. הרחבת יח"ד קיימות
- b. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
- c. שינויים בקווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

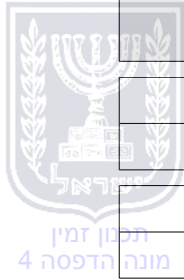
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|---------|----------------|
| מגורים | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| שקום למגורים | 1,199 | 100 |
| סה"כ | 1,199 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים | 1,275.07 | 100 |
| סה"כ | 1,275.07 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים, מקלט קיים בקרקע ומחסנים קיימים בקרקע |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>i. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד</p> <p>ii. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/אגפים.</p> <p>iii. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו.</p> <p>iv. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים.</p> <p>v. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן.</p> <p>vi. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>vii. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' בחזיתות הצידייות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) למרות האמור לעיל, לכיוון צפון מערב לא יותרו סוכות מעבר לק.ב. העילי שעפ"י תכנית זו</p> |



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 | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------|---------|-------|------|--------------|---|--------|--------|
| | | | | | | שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי שרות | | | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | 15.3 | 13.34 | 16 | 65 | 2501.22 | 53.22 | 528 | 1920 | 1199 | אבוחציר א 28 | 1 | מגורים | מגורים |
| (5) 3 | (4) 5 | (3) 1.8 | (2) 11 | (1) 4 | | | | | | | | | | | | | |

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) 4 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה.
- (2) דרום מזרח (שביל).
- (3) צפון מערב (לחלקה 13) קו הרחבה על פי תב"ע 476.
- (4) צפון מזרח (לשצ"פ) ק.ב.עילי 4 מ'.
- (5) דרום מערב (לחלקה 11) ק.ב.עילי 1.80.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 ניהול מי נגר

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

6.3 סטיה ניכרת

a. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.
 b. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות. למרות האמור לעיל, לכיוון צפון מערב לא יותרו סוכות מעבר לק.ב. העילי שעפ"י תכנית זו

6.4 תנאים בהליך הרישוי

1. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
 2. אישור פיקוד העורף

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים