

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1077379

שינויים ותוספת להקמת בנין חדש ברח' אברבנאל 16



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

תב"ע בסמכות הועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש לניצול ותכנון נכון של המגרש, כולל תוספות עפ"י תמ"א 38, מכוח תוכנית 501-0462721 ("התוכנית התקפה")



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספת להקמת בנין חדש ברח' אברבנאל 16

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
501-1077379

שטח התכנית
1.156 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (8), 62א (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

185413 קואורדינאטה X

666923 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון בנייני ציבור

ממזרח- חלקה 526

ממערב חלקה 524

מדרום-חזית 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 | 16 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6195 | מוסדר | חלק | 525 | |

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 | מים | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 02/01/2022 | | 2564 | 10105 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 501-0462721 |
| 07/08/1980 | | | 2649 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה. | שינוי | בב/105/ב |
| 03/07/2018 | | 9458 | 7864 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 501-0308296 |
| 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

| 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 | | 23: 22 16/06/2022 | יצחק יוסף זילברברג | 28/04/2022 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 23: 22 16/06/2022 | יצחק יוסף זילברברג | 27/04/2022 | | 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 | נריה כהן | | | בני ברק | אברבנאל | 16 | 03-7539888 | | g0543535127@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|-----|-----------------------|
| פרטי | נריה כהן | | | בני ברק | אברבנאל | 16 | 03-7539888 | | g0543535127@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-----------|----------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|-----|-----------------------|
| אחר | מיופה כוח | נריה כהן | | | בני ברק | אברבנאל | 16 | 03-7539888 | | g0543535127@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 6

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 להקמת בנין חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים ע"פ סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בנין

2. שינויי בינוי

3. תוספת יחיד

4. תוספת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.

5. תוספת שטח וקומות עפ"י תמ"א 38, מכוח התוכנית התקפה.

6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

7. שינויי בינוי לרבות בד. הנכה

8. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

9. ניווד שטחים בין הקומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 לכריתה | מגורים | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים | 1 |
| להריסה | מגורים | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ב 1 | 1,156 | 100 |
| סה"כ | 1,156 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים | 1,160.21 | 100 |
| סה"כ | 1,160.21 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מתחת לקרקע: מתקנים טכניים, חניה, אחסנה בקומת הקרקע: מגורים, שטח ציבורי, שימושים משותפים לבניין מעל לקרקע: מגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי | א |
| 0 הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנייה חדשה בלבד. | |
| 0 יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשארית 15% לחלחול. | |
| 0 מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 1.70 מ' מגבול החלקה, וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לק.ב. בחזית. | |
| 0 לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לק.ב. העורפי. | |
| 0 בקומת הגג תהיה נסיגה של לפחות 2.5 מ' בחזית הקדמית. | |
| 0 שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. | |
| 0 השטח הציבורי ייבנה עפ"י התכנית התקפה. | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | 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 | |
|------|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|-------|-----------------|--------------|------------|-------|---------------------------|-----------------|
| | 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 | | | | | | |
| 2.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 1 (2) | 6 (1) | 29.4 | 37.2 | 43 | 65 | 5613.76 | 982.6 | 1364 | 3270.76 | 1156 | אברבנאל 16 | 1 | מגורים | מגורים |
| | | | | | | | | | | 230.12 | | 10 | 220.12 | | אברבנאל 16 | 1 | מוסדות ציבור כלל עירוניים | 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) 6 קומות וגג מעל קרקע קומת קרקע ומרתף.

(2) קומת מרתף.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין, מספי' הקומות, מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

6.4 ניהול מי נגר

ניהול מי נגר העילי יהי בהתאם לתמ"א/1

6.5 סטיה ניכרת

- a. תוספת יח"ד.
- b. תוספת קומות
- c. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.
- d. תוספת שטח עיקרי
- e. בליטות מעבר לקו הבניין העורפי לרבות סוכות.

6.6 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב כדן.

6.7 תנאים בהליך הרישוי

- a. אישורי נגישות כדן.
- b. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כדן.
- c. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי: השטח הציבורי הריסת המבנה הקיים לרבות לגבי פינוי פסולת בנייה. עמודי וקווי החשמל במגרש ובקרבת המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.