

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0960609

שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב אבוחצירא 33



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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ק.ב. והרחבה ל-140 מ"ר בבנין קיים ברחוב אבוחצירא 33	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0960609	מספר התכנית	
2.055 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

184107 קואורדינאטה X

666972 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-מזרח-רחוב אבוחצירא

ממזרח דרום חלקה 304

מדרום חלקה 306

מדרום מערב חלקה 305

ממערב חלקה 293

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 חצירא ישראל	33	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	292	

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

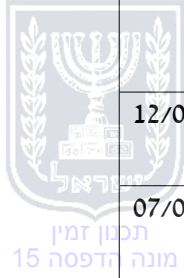
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
07/11/1991		607	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 534
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
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



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		14: 45 19/07/2022	אידי פולק	18/05/2022			מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 19 18/07/2022	אידי פולק	16/03/2021		1: 250	רקע	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	אסתר גולדה חפץ			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	054-8489777		8429777@g mail.com

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		פאינה הלפרין			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5817228		
דייר		מושקו אורמן			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6160398		
דייר		סופיה אזימזנובה			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5786454		
דייר		אלה אליזרוב			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5829478		
דייר		סרגיי אנסוב			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5786454		
דייר		כרמלה ארד			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6490219		
דייר		ביילה בודיור			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5287118		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		שיינדל בליטשטיין			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5786454		
דייר		יוטא רחל ברלינסקי			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6160398		
דייר		מרדכי ברלינסקי			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6160398		
דייר		לאוניד גארבר			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6160398		
דייר		נחמה גמליאל			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5786455		
דייר		שלום גמליאל			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5786455		
דייר		יעקב גנח			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6187805		
דייר		רות גנח			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6187805		
דייר		אתי דוידה			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-4030870		
דייר		צאיר דוידה			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-4030870		
דייר		פרידה ווכסלבוים			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-6182159		
דייר		אלעד ויצמן			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5798332		
דייר		גלינה זלצמן			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5786454		
דייר		ליאור זלצמן			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5817228		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		יהודית זרקו			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-4504351		
דייר		אסתר גולדה חפץ			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33			
דייר		יעקב ישראל ליבוביץ			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	053-3119780		
דייר		מנוחה ליבוביץ			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	053-3119780		
דייר		יעל ממליה			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-6182159		
דייר		שלום ממליה			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-6182159		
דייר		ניקולאי סולוביוב			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5786454		
דייר		ראיסה סולוביוב			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5786454		
דייר		יהודה סופיר			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6160398		
דייר		תמר סופיר			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-6160398		
דייר		יהושע צביון			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-6182159		
דייר		אסף קולירין			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5817208		
דייר		עדי קולירין			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5817208		
דייר		ערן קולירין	25711557		בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5817208		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		רבקה קולירין			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5817208		
דייר		משה שטיינר			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-6182159		
דייר		שושנה בלומה בלוי			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	077-6182159		
דייר		שלמה טרוני			בני ברק	אבו חצירא ישראל	33	03-5829478		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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		idydk1@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בניין בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת יח"ד קיימות
- שינויים בקווי בניין
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2,1
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים
תאי שטח כפופים	תאי שטח
2,1	2,1

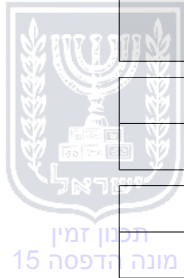
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שיקום למגורים	2,055.4	100
סה"כ	2,055.4	100

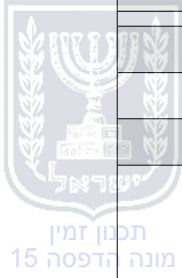
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,055.35	100
סה"כ	2,055.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>*הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בנין קיים.</p> <p>*ההרחבות יהיו עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים.</p> <p>*העמודים ימוקמו ככל הניתן צמוד לעמודים הקיימים.</p> <p>*אם הבנין הקיים ייהרס קווי הבנין יחזרו לקדמותם.</p> <p>*ההרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>* מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מקווי הבנין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבנין בחזית קדמית ועורפית.</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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	אבוהצירא 33	1	מגורים	מגורים		
(2) 5	(1) 6	3.5	2.5	4	13.41	15.5	16	65	2448	528	1920	2055				
(2) 5	(1) 6	2	3.5	4	13.41	15.5	16	65	2448	528	1920	2055	אבוהצירא 35	2	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

א. 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ק.ב. עילי 5 מ'.

(2) ק.ב. עילי 3.5 מ'.



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

ביוב וניקוז

ניהול הנגר העילי יהיה עפ"י תמ"א\1

6.3

סטיה ניכרת

a. חלוקת יח"ד שהורחבו בתכנית זו.

b. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות ומ. כביסה.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

1. הרחבות יבנו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.

2. אישור פיקוד העורף.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מועד ביצוע משוער: בתוך 3 שנים.

