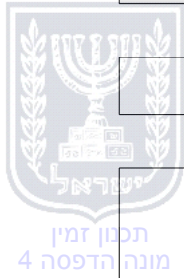


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0529289

הרחבות ושינוי ק.ב. ברח' ז'בוטינסקי 37



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

תוכנית בסמכות מקומית להרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקוי בנין.



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 שם התכנית הרחבות ושינוי ק.ב. ברח' ז'בוטינסקי 37

ומספר התכנית

501-0529289

מספר התכנית

0.661 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 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

184087 קואורדינאטה X

666560 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 261

מדרום: רח' ז'בוטינסקי

ממזרח: חלקה 264

ממערב: חלקה 260

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	ז'בוטינסקי	37	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	263	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	כל ההוראות של התוכנית התקפה על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שעל פי תוכנית זו.	שינוי	בב/ 105 / ב
07/11/1991	607	3940	כל ההוראות של התוכנית התקפה על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תוכנית זו.	שינוי	בב/ 534



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל בראונשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל בראונשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/01/2018	גיל בראונשטיין	24/05/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		19/01/2018	גיל בראונשטיין	24/05/2017		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

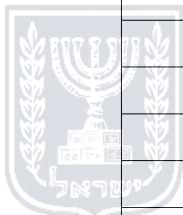
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלחנן כלפון			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	052-7697780		

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		רחמים בן נח			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	054-2844761		
בעלים		דינה גלר			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	08-9243026		
בעלים		משה גלר			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	052-7130739		
בעלים		בנימין חגי'אג			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	03-6191575		
בעלים		אלחנן כלפון			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	052-7697780		
בעלים		יצחק לביא			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	054-5351520		
בעלים		עזרא לולו			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	08-9243026		
בעלים		עליזה מאיר			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	050-8766185		
בעלים		ויקטור מחלב			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	054-6098498		
בעלים		אלכסנדר מטטוב			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	052-3328213		
בעלים		יחזקאל מרדכי			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	03-5790049		
בעלים		ניסים משעניה			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	052-3392412		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רבקה פרחודניק			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	03-6185161		
בעלים		שרון שביט			בני ברק	ז'בוטינסקי	37	050-5337492		
בעלים				חב' עמידר ב"עמ	בני ברק	ז'בוטינסקי	37	03-5381401		



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	גיל בראונשטיין	37653	בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	9	072-2507767		gilbr111@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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**

1. הרחבת יח"ד עד לשטח כולל של 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12)
2. שינויים בקווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4)

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 4

1. בבניין הקיים יותרו השינויים הבאים:
 - i. הרחבת יח"ד קיימות עד לשטח כולל של 140 מ"ר לכל יח"ד.
 - ii. ק.ב. דרומי לשצ"פ ברח' ז'בוטינסקי יהיה 2.5 מ'.
 - iii. קווי הבניין הצדיים יהיו 3.15 מ' במקום 3.5 מ'.
2. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין הנ"ל, למעט סוכות ומרפסות שמש.
3. תותר הרחבה של יח"ד הקיימות עד לשטח כולל שלא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים בתכנית זו ותוכניות תקפות.
4. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.
5. לא תותר העברת שטח שלא נוצל למקום אחר בבנין.
6. ההרחבות יהיו עפ"י תב"ע אגפים למעט בחזית שיהיו באגף שלם.
7. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין שיפוץ הבניין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.
8. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
9. העמודים החדשים יוצמדו ככל האפשר לעמודים הקיימים.
10. חלקי הבניין הקיימים מחוץ לק.ב. יותרו כל עוד הבניין קיים.
11. במידה והבניין יהרס קווי הבנין יוחזרו לקדמותן או ייקבעו עפ"י תוכנית חדשה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
1	מגורים

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	661.6	מגורים 3-4 קומות
100	661.6	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	661.6	מגורים
100	661.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



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)	מספר יח"ד (2)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת	3	14	1960	1	661	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י 140 מ"ר ליח"ד, לא כולל חדרי מדרגות, חדרי גג ושטחים משותפים לבנין..

(2) מצב קיים.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין 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 התשלי"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, מונה הדפסה 4 תכנון זמין מונה הדפסה 4), חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"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

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :
1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.
 2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.4 סטיה ניכרת

1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
2. בליטה מעבר לקוי בנין, מלבד מי שמש וסוכות.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4