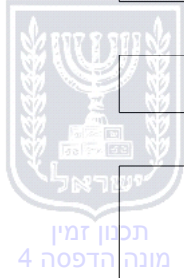


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0364927

שינויי קוי בניין רח' עזרא 47



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינויים בבינוי ובקווי בניין לצורך הרחבת בניין קיים ע"י שימוש לפי סעיף בחוק סעיף 62א(א)(4).



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שינויי קוי בניין רח' עזרא 47

שם התכנית

1.1

501-0364927

מספר התכנית

0.730 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

62א (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

קואורדינאטה X 184666

קואורדינאטה Y 664819

1.5.2 תיאור מקום

רח' עזרא 47 פינת רח' דמשק אליעזר 1

גבולות : צפון : חלקה 548

דרום רח דמשק אליעזר

מערב : רח' עזרא

מזרח חלקה 351

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	דמשק אליעזר	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	350	

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 /ב. הוראות תכנית בב/105 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105 /ב
10/06/1993	3203	4119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 /ג. הוראות תכנית בב/105 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105 /ג
31/07/1975		2129	כל ההוראות של התוכניות מאושרות יחולו למעט השינויים של עפ"י תוכנית זו	כפיפות	בב/194



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	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		09/11/2016	יצחק יוסף זילברברג	25/08/2016		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09/11/2016	יצחק יוסף זילברברג	08/03/2016		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	אליהו דיירי הבנין ע"י יעקוב			בני ברק	עזרא	47	03-6180587		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אליהו דיירי הבנין ע"י יעקוב			בני ברק	עזרא	47	03-6180587		

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		IZ3113003@ GMAIL.CO M



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**

שינוי בקווי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 4

1. קו בניין הקדמי לרחוב דמשק אליעזר ישונה מ- 5.5 מ' (3.5 אחרי בליטה מותרת עפ"י התוכנית הראשית) ל-1.0 מ' כמסומן בתשריט ולצורך הרחבת יח"ד קיימות.
- קו בניין הקדמי לרחוב עזרא ישונה מ- 5.5 מ' (3.5 אחרי בליטה מותרת עפ"י התוכנית הראשית) ל-2.5 מ' כמסומן בתשריט ולצורך הרחבת יח"ד קיימות.
- קו בניין הצידי המזרחי (בין דמשק אליעזר 1 לדמשק אליעזר 3) ישונה מ- 3.5 מ' ל- 2.5 מ' כמסומן בתשריט.
- קו בניין צידי צפוני 3.5 מ'.
2. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים
3. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר בניה, לרבות לעניין: עיצוב הבניין, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות, שיפוץ הבניין וכדו'.
4. חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.
5. כל שינוי או פגיעה שתיגרם לרכוש המשותף כתוצאה מבניית ההרחבה, תתוקן ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם.
6. לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבניין בחזיתות מערב, דרום ומזרח שעפ"י תכנית זו לרבות אדניות, סוכות, וכדו' שלא עפ"י תוכנית זו ותכנית ראשית.
7. העמודים יוצמדו ככל שניתן לבניין הקיים וימוקמו כך שלא יגרמו פגיעה לרכוש המשותף בקומת הקרקע ולחניות.
8. אם הבניין ייהרס וייבנה מחדש, קו הבניין יהיה עפ"י התכנית התקפה טרם אישורה של תכנית זו.
9. בנייה שמעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו הקיימת טרם הפקדת התכנית מותרת עפ"י תכנית זו כל עוד הבניין קיים.
10. ההרחבות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.73

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
105% + הרחבה לדירה עד 120 מ"ר יותר הרחבות עפ"י תכנית בב/ג/105	766.5			766.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	60

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	732.77	מגורים ב'
100	732.77	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
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) מינימום	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					105%	730	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)								

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

הערה ברמת הטבלה:

12 יחידות לדונם

קוי בניין כמתואר בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל מינימום.

(2) הערך מתיחס ל מינימום.

(3) הערך מתיחס למטר תוספת, הערה: כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב וניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>i. בליטות לרבות סוכות מעבר לקווי הבניין לחזיתות.דרום, מזרח ומערב</p> <p>ii. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>iii. בנייה שלא באגף שלם לחזיתות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לרבות לעניין ציפוי אבן בחזיתות שתתואם עם מה"ע.</p> <p>בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p>	<p>6.5</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין קרבה לעמודי החשמל הקיימים במדרכה.

6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אליהו דיירי הבנין ע"י יעקוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אליהו דיירי הבנין ע"י יעקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: יצחק יוסף זילברברג שם ומספר תאגיד: IZ אדריכלות	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	