

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0452722

שינוי קוי בנין בבנין קיים ברח' אנילביץ 41

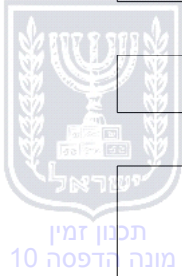
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי ק.ב. בבנין קיים ברח' אנילביץ' 41 ב"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קוי בנין בבנין קיים ברח' אנילביץ 41

501-0452722

מספר התכנית

0.712 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 184023

קואורדינאטה Y 665284

1.5.2 תיאור מקום

צפון - רח' אנילביץ'

דרום - חלקה 219

מזרח - חלקה 204

מערב - חלקה 206

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	אנילביץ	41	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	205	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	תאריך
בב/ 1	שינוי	כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	1104		05/06/1941
בב/ 105 / ב	שינוי	כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	2649		07/08/1980



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל בראונשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל בראונשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		26/10/2017	גיל בראונשטיין	26/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/08/2016	גיל בראונשטיין	22/05/2017		לא

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	יעקב כהן			בני ברק	אנילביץ	41	03-5793773		
	פרטי	רות כהן			בני ברק	אנילביץ	41	03-5793773		

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	יעקב כהן			בני ברק	אנילביץ	41	03-5793773		
דייר	רות כהן			בני ברק	אנילביץ	41	03-5793773		
דייר	חיים מנדלוביץ			בני ברק	אנילביץ	41	03-6182268		
דייר	ציפי מנדלוביץ			בני ברק	אנילביץ	41	03-6182268		
דייר	שלמה חיים רעני			בני ברק	אנילביץ	41	03-5781302		
דייר	שרה רעני			בני ברק	אנילביץ	41	03-5781302		

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל בראונשטיין	37653	בראונשטיין גיל	בני ברק	יחזקאל	9	072-2507767	072-2507768	Gilbr111@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ק.ב. על פי סעיף 62א[א][4].

2.2 עיקרי הוראות התכנית



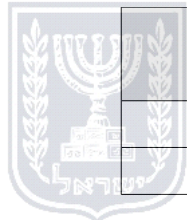
1. קווי הבניין יהיו כלדלהן:
 - א. אחורי לכיוון השצ"פ 3 מ' במקום 5 מ' (4 מ' קו בליטה).
 - ב. צידיים מזרח ומערב 3.15 מ' במקום 3.5 מ' (10%).
 - ג. צפוני 4.5 מ' במקום 6 מ'.
2. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין הנ"ל למעט סוכות (הסוכה מעבר לקו הבניין האחורי תהיה ברוחב עד 1.10 מ' בלבד).
3. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.
4. לא תותר העברת שטח שלא נוצל למקום אחר בבניין.
5. ההרחבות יהיו עפ"י תב"ע אגפים למעט בחזית שיהיו באגף שלם.
6. הגדר בחזית הדרומית לכיוון השצ"פ תהיה בגבול המגרש.
7. אם הבניין הקיים ייהרס, קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.
8. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין שיפוץ הבניין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.
9. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.712

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

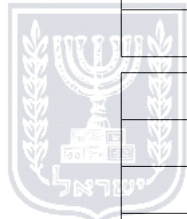
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		ללא שינוי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	747		747		ללא שינוי

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

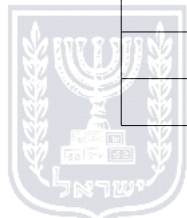
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח			
דרך מאושרת	2			
מגורים ב'	1			
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים		
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1		
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2		
מבנה להריסה	מגורים ב'	1		
מבנה מוצע	דרך מאושרת	2		
מבנה מוצע	מגורים ב'	1		

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60.41	8.47
מגורים ב'	652.5	91.53
סה"כ	712.92	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי תוכניות תקפות
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ב'	מגורים	1	1	712					747 (1)	(1)	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
											(1)	(2)	(2)	(2)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין 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 התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"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 לנקוז 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. בליטות - למעט סוכות ומ' שמש

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.
3. הרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמנה.
4. הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה הקיימים בשטח הפקעה.
5. בניית גדר אחורית בגבול המגרש.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד ביצוע משוער: בתוך 3 שנים.

