

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0723809

שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' אנילביץ 84, 86



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 הו. המקומית לשינויים ותוספות לצורך הקמת בנין מגורים חדש, לרבות זכויות מכח תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' אנילביץ 84, 86

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0723809

שטח התכנית 0.779 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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

184125 קואורדינאטה X

666250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית

צפון חלקה 274

דרום חלקה 272

מזרח חלקה 317

מערב רחוב אנילביץ

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	אנילביץ	86	
בני ברק	אנילביץ	84	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	273	

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

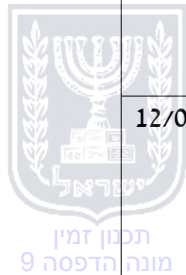
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 על שינוייה ממשיכות לחול.	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			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 32 22/06/2022	נועה לבי	22/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 57 08/11/2021	נועה לבי	07/11/2021	1	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	יעקב צבי רוזנשטיין		נופי השחר	בני ברק	הרב קוק	27	050-2112222	03-6163512	y.wezler@gmail.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		יעקב צבי רוזנשטיין		נופי השחר	בני ברק	הרב קוק	27	050-4144447	03-6163512	y.wezler@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	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il
	הנדסאי	נועה לבי	36085	אבני ברק אדריכלות ותכנון	בני ברק	רבי מאיר	5	03-5703983	03-6183017	gluckchaim@bezeqint.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ותוספות להקמת בנין חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין
2. תוספת יח"ד
3. שינויי בינוי
4. תוספת קומות ושטחים (מכח תמ"א 38) עפ"י תכנית 501-0462721 ("התכנית התקפה")
5. תוספות שטח
6. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	100
זיקת הנאה	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
שטח לניהול מי נגר	מגורים ב'	100

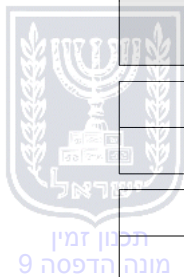
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	779	100
סה"כ	779	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	777	100
סה"כ	777	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מעל הקרקע: מגורים, שימושים ציבוריים (בקומת הקרקע בלבד) מתחת לקרקע: חניה, מחסנים, דירות שיפוע ושימושים ציבוריים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות תכנית זו יחולו על המגרש בבנייה חדשה בלבד. 2. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית מירבית של 85% והשאר 15% לחלחול מים. 3. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול המגרש) וברוחב עד 1.10 מ' מעבר לקווי הבניין בחזית ובעורף. 4. תותר בליטה מעבר לקו בנין דרומי לצורך ממ"ד בלבד, כמסומן בתשריט הבינוי. 5. תותר בליטת מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין העיליים בחזיתות מזרח ומערב. 6. יותר לנייד שטחים בין הקומות. 7. שטח עיקרי לדירה לא יפחת מ-45 מ"ר. 8. יותר שינוי מיקום דירות המדרון והנכה בהתאם לצרכי הנגישות לדירות הנכה. 9. דירות הגג יהיו עם נסיגה של 2.5 מ' לפחות בחזית. 10. תותר העברת דירות השיפוע לקומת הכניסה. 11. תותר העברת השטח הציבורי לקומת השיפוע עפ"י הוראות התכנית התקפה. 12. במידה וייבנה גן ילדים בקומת שיפוע תהיה נגישות ממפלס הרחוב, אוורור טבעי וחצר ראווה. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3.5	4.5	3.5	3.5	3 (5)	5 (4)	31	28 (3)	65	4714.72	1025.57	384 (2)	752	1774.15 (1)	779	100	מגורים ב'		
									140 (6)			10	130			מגורים ב' מבנים ומוסדות ציבור		

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) כולל 160 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) כולל שטחי דירות שיפוע.
- (3) כולל 4 דירות שיפוע.
- (4) 5 קומות וגג מעל קומת כניסה.
- (5) קומת מרתף חניה + 2 קומות שיפוע.
- (6) ניתן להעביר את השטח הציבורי אל אחת מקומות השיפוע עפ"י התכנית התקפה.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מס' יח"ד, מס' קומות, 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
	החניות יהיו עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
6.4	ניהול מי נגר
	הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 1: א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
6.5	סטיה ניכרת
	1. תוספת יח"ד, שטחים, קומות. 2. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות ומרפסות זיז
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. 2. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדריכלי לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה. 3. אישורי נגישות עפ"י כל דין. 4. רישום זיקת ההנאה כחוק 5. הזזת עמו התאורה שבתוך המגרש.
6.7	
	רישום השטחים הציבוריים: השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	1. מועד משוער לביצוע 5 שנים. 2. תכנית זו תתכלה לגבי התוספות שעפ"י תמ"א 38 תוך 5 שנים או עם אישור ת. מפורטת למתחם או בהתאם לדין, עפ"י המוקדם מבין מועדים אלה.