

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0593863

יצירת דירת גג בבנין קיים ברח' אדמו"ר מגור 19



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 לצורך יצירת דירת גג בבנין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יצירת דירת גג בבנין קיים ברח' אדמו"ר מגור 19	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0593863	מספר התכנית	
0.785 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 5	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
	קואורדינאטה X	184950
	קואורדינאטה Y	665648

1.5.2 תיאור מקום	מצפון - רח' אדמו"ר מגור
	מדרום - חלקה 310
	ממזרח - חלקות 1146, 1049
	ממערב - חלקה 780

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	האדמו"ר מגור	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק		308

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
11/03/1971		1707	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 /א. הוראות תכנית בב/105 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105 /א
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
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 /ד /2. הוראות תכנית בב/105 /ד /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105 /ד /2
03/07/2018	9458	7864	כל ההוראות של תוכנית 501-0308296 [תוכנית בב/2035 - תוכנית מתאר כוללת]. על שינוייה יחולו על תוכנית 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			גיל בראונשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל בראונשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 21 06/02/2019	גיל בראונשטיין	26/12/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		20: 12 16/09/2018	גיל בראונשטיין	16/09/2018	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	אפרים טורק			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	053-3130200		3130200@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		משה בנדיקט			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-6197483		
בעלים		רות בנדיקט			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-6197483		
בעלים		אפרים טורק			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	053-3130200		3130200@gmail.com
בעלים		שינא בריינה לודמיר			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-5707696		
בעלים		שמואל לודמיר			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-5707696		
בעלים		אסתר ליברמן			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-5786653		
בעלים		יהודה ליברמן			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-5786653		
בעלים		מרים פרידמן			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-6183935		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רבקה פרידמן			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-5786653		
בעלים		יעקב צימרמן			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-5795142		
בעלים		רבקה צימרמן			בני ברק	האדמו"ר מגור	19	03-5795142		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. יצירת דירת גג בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

- a. תוספת יח"ד [דירת גג] בבנין קיים עפ"י סעיף 62א (א)(8).
- c. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
- d. לא תותר חלוקה או תוספת של יח"ד מעבר ליח"ד זו.
- e. הנסיגות בגג יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- f. בקומת הגג תותר יח"ד עפי תוכנית זו ו-2 חדרי גג מעל דירות בקומה ב' כמסומן בבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
1	מגורים ב'

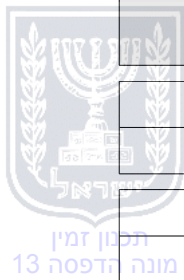
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	785.4	100
סה"כ	785.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	785.4	100
סה"כ	785.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר. 2. הוראות תוכנית זו יחולו על המבנה הקיים. 3. חלקי בניין קיימים מעבר לקווי בנין יותרו כל עוד הבנין קיים. 4. לא תותר חלוקה של דירת הגג. 5. הנסיגות בגג יהיו כמסומן בבינוי. 6. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים מעל דירת הגג. 7. תובטח גישה למתקנים הסולאריים על הגג לכל דיירי הבנין. 8. דירת הגג תכלול את השטחים המותרים לחדרי הגג. 9. בקומת הגג תותר יחיד אחת [דירת גג] כמבוקש בתוכנית זו + 2 חדרי גג [מצב קיים] מעל הדירות בקומה ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקניסה הקובעת (4) 2	סה"כ שטחי בניה 1440	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי 785
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 2	(3)	(2) 9	80	1440				(1)	785	1	מגורים ב'	מגורים ב'		

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) עד 80% משטח המגרש [עפ"י מגורים ב 1] לא כולל שטח חדרי הגג עפ"י תוכנית בב/105/ד/2..
- (2) כולל תוספת יח"ד אחת [דירת גג] בתוכנית זו..
- (3) ללא שינוי.
- (4) 2 קומות וקומת גג על ק"ק..
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות ויח"ד ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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. ייוותרו 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 חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצפים חומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהקיף הנדרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>1. בניה מעל דירת הגג למעט מתקנים טכניים.</p> <p>2. חלוקת דירת הגג המאושרת בתוכנית זו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטח הציבורי [ההפקעה לדרך] שמצפון למגרש יירשם ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.</p> <p>2. הבטחת גישה למערכות הסולאריות על הגג</p> <p>3. רישום שטח ההפקעה שמצפון למגרש בתאום עם היוע"מ ומח' נכסים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד ביצוע משוער: בתוך 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13