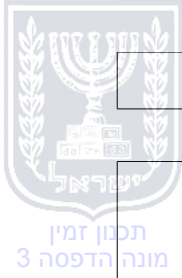


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0680447

תוספת דירת גג בבנין קיים ברח' אבטליון 8



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 לתוספת דירת גג אחת מעל שתי דירות בקומה שמתחת ברח' אבטליון 8 ב"ב.
a. הבניין נבנה עפ"י היתר משנת 1970 עם 6 יח"ד (2 לקומה) ודירה בקומת הקרקע.
b. בשנת 2017 הוצא היתר ל 2 עליות גג הכוללות שיפור מיגון.
c. בתכנית זו מבקשים להפוך 2 עליות הגג ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת דירת גג בבנין קיים ברח' אבטליון 8
	מספר התכנית	501-0680447
1.2 שטח התכנית		0.451 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (5), 62 א (א) (8)
	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	184306
קואורדינאטה Y	666065

1.5.2 תיאור מקום

גבולות החלקה הן: צפון-חלקה 757, דרום-חלקה 755, מזרח-חלקה 759 מערב-רחוב אבטליון

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	אבטליון	8	

שכונה בני ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		756

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול. על שינוייה	1707		11/03/1971
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על שינוייה	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



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	תשריט מצב מוצע
לא		10: 15 28/11/2018	יצחק יוסף זילברברג	23/08/2018		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 16 28/11/2018	יצחק יוסף זילברברג	23/08/2018		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	יוסף יעקובוביץ			בני ברק	אבטליון	8	03-6180587	03-5094879	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף יעקובוביץ			בני ברק	אבטליון	8	03-6180587	03-5094879	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		יוסף יעקובוביץ			בני ברק	אבטליון	8	03-6180587	03-5094879	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

תוספת דירת גג בבנין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. תוספת יח"ד (דירת גג) ע"י הפיכת 2 עליות גג ליח"ד עפ"י סעיפים 62א(א)(5)(8).

b. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.

c. בינוי דירת הגג יהיה בהתאם לתכניות דירות הגג (בב/מק/105/פ ובב/מק/105/פ/1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

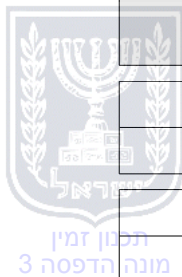
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	451	100
סה"כ	451	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	454.41	100
סה"כ	454.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, ע"פ תוכניות תקפות
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>a. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>b. הנסיגות יהיו עפ"י תכניות דירות הגג וכמסומן בבינוי.</p> <p>c. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לגג דירת הגג.</p> <p>d. המערכות הסולאריות יותקנו על גג דירת הגג ותבוטח גישה אליהם לכל בעלי הנכס ודיירי הבניין.</p> <p>e. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת											
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי										
קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	3 (6)	15.45	15.5 (5)	7 (4)	3 (3)	2 (2)	138 (1)	451	אבטליון 8	1	מגורים	ג' מגורים
7 (4)	7 (5)	7 (3)	7 (3)	7 (3)	7 (4)	7 (5)	7 (4)	7 (3)	7 (5)	7 (3)	7 (3)	7 (4)	7 (3)	7 (5)	7 (3)	7 (3)

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:

- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח עיקרי בלבד, לא כולל הקלות ככל שאושרו ושטחים מותרים לעליות הגג (35 מ"ר לכל אחת מיח"ד בקומה ג').
- עפ"י תכניות תקפות..
- סה"כ שטח דירת הגג המוצעת תכלול שטח עיקרי של 2 עליות גג + שטח שיפור מיגון אחד (12 מ"ר) + שטחים שניתן לנייד מקומות הבניין במידה ולא נוצלו..
- כולל דירת גג לא כולל דירת נכה.
- לא כולל דירת נכה..
- 3 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע חלקית.
- כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות 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), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. 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. 4. 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. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.3	ניהול מי נגר
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר ע"פ תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>1. 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.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>

6.4	סטיה ניכרת
	<p>a. חלוקת דירת הגג המוצעת בתכנית זו.</p> <p>b. בנייה מעל לדירת הגג למעט מתקנים טכניים מותרים בתכניות דירות גג.</p>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>a. הגשת התוכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות חומרי גמר קשיחים ולחזיתות</p> <p>b. הבטחת גישה למערכות הסולאריות לכל דיירי הבניין.</p>

6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3