

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0697268

תוספת דירות גג בבניין קיים ברח' עזרא 57

תל-אביב

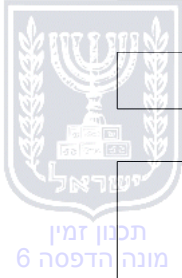
מחוז

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

תכנית בסמכות מקומית לתוספת 2 דירות גג (תוספת יח"ד) בבניין קיים עפ"י היתר משנת 2013. בסה"כ יותרו בקומת הגג 4 דירות גג מעל 4 יח"ד בקומה העליונה של הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת דירות גג בבניין קיים ברח' עזרא 57
	מספר התכנית	501-0697268
1.2 שטח התכנית		0.958 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	62א (א) סעיף קטן 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	184498
קואורדינאטה Y	664754

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	עזרא	57	

שכונה מעונות ויזניץ

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	529	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/771	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/771 / א ממשיכות לחול.	6105	3807	08/07/2010
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
501-0211441	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0211441 ממשיכות לחול.	7167	1958	16/12/2015



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרגלית שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרגלית שטרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 05 07/05/2019	מרגלית שטרן	30/04/2019	1		מנחה	בינוי
לא		17: 06 07/05/2019	מרגלית שטרן	30/04/2019		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	משה שיינקר			בני ברק	עזרא	57	052-7170302		abax5000@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה שיינקר			בני ברק	עזרא	57	052-7170302		abax5000@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה שיינקר			בני ברק	עזרא	57	052-7170302		abax5000@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	מרגלית שטרן	41861		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858	1533-5741858	5741858@gmail.com
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044507	03-9044507	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 2 יח"ד (דירות גג) בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 2 יח"ד (דירות גג) ע"י חלוקת 2 דירות גג מאושרות לסה"כ 4 דירות גג בבניין קיים עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	955	100
סה"כ	955	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	954.95	100
סה"כ	954.95	100



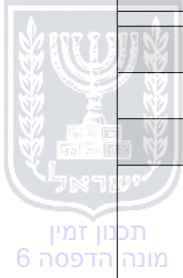
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, על גג דירת הגג.</p> <p>ג. תובטח גישה למתקנים הסולאריים על גג דירות הגג לבעלי הנכס והדיירים, לצורך תחזוקה וטיפול.</p>





**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תכנית בינוי</b>	<b>6.1</b>
נספח הבינוי מחייב לגבי מספר דירות הגג ומנחה בשאר הנושאים.	
<b>6.2 עתיקות</b>	<b>6.2</b>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית 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>	
<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
א. החניות יהיו עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן ההיתר.	
<b>6.4 ניקוז</b>	<b>6.4</b>
<p>הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38):</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 התחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים.</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>	
<b>6.5 סטיה ניכרת</b>	<b>6.5</b>
<p>א. תוספת או חלוקה של דירות הגג מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ב. בנייה על גג דירות הגג, למעט מתקנים טכניים, סולאריים וכדו'.</p>	
<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>א. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ב. הבטחת גישה למתקנים הטכניים על גג דירות הגג המוצעות לבעלי הנכס ודיירי הבניין לצורך תחזוקה וטיפול.</p> <p>ג. אישור פיקוד העורף</p>	
<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6