

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0712349

תוספת דירת גג במעונות ויזניץ בניין 4



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 ועדה מקומית לצורך פיצול דירת גג קיימת ל 2 דירות גג קטנות עפ"י סעיף 62.א.א. 8 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת דירת גג במעונות ויזניץ בניין 4		
מספר התכנית	501-0712349	
שטח התכנית	1.052 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
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 184531
 קואורדינאטה Y 664753

1.5.2 תיאור מקום

בתוך מתחם "מעונות ויזניץ"-בנין 4, הנמצא שני ממזרח,

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	55	עזרא	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	530	

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/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על שינוייה ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/105/ד/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ד/2 ממשיכות לחול.	4967	1850	01/03/2001
בב/771	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/771 על שינוייה 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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 36 16/07/2019	מרים ראם	24/01/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 04 27/01/2019	מרים ראם	24/01/2019	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	שרה ברכה ברוס			בני ברק	גבעת פנחס	11	03-6766628	03-5744806	b036766628@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה ברכה ברוס			בני ברק	גבעת פנחס	11	03-6766628	03-5744806	b036766628@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה ברכה ברוס			בני ברק	גבעת פנחס	11	03-6766628	03-5744806	b036766628@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182		ירושלים	הרב פניז'ל	8	02-9418537		mrom3640@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 יח"ד (דירת גג) בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יח"ד (דירת גג) ע"י פיצול דירת גג קיימת ל 2 יח"ד (דירות גג) קטנות.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	110



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,048.41	100
סה"כ	1,048.41	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,048.58	100
סה"כ	1,048.58	100



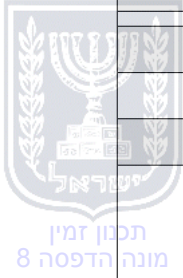
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ii. לכל דירת גג תהיה מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ 2 מ'.</p> <p>iii. לכל דירת גג תותר תוספת ממ"ד עפ"י כל דין וסוכה עפ"י תכנית בב/771 (דהיינו סוכות בשטח כ 5-10 מ"ר לכל יח"ד).</p> <p>iv. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לדירות הגג.</p> <p>v. תובטח גישה למתקנים הסולאריים על גג דירות הגג לדיירי הבניין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6 (3)		30 (2)				3399 (1)		מגורים ג'

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) עפ"י היתר שהוצא בהתאם לתכנית בב/771.
- (2) לא כולל שטחי גגות, נכה, מידרון, סוכות ומרפסות שמש שיתרו על פי תכניות תקפות ותקנות מאושרות.
- (3) 30 יח"ד כולל 3 יח"ד בקומת הקרקע ו 3 דירות גג כולל דירת הגג המוצעת.
- (4) לא כולל קומת כניסה וקומת גג.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' דירות הגג ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד להודעה אחרת מרשות העתיקות

6.3 חניה

עפ"י התקן התקף/התכניות התקפות בזמן ההיתר, עפ"י הנמוך מביניהם.

6.4 ניקוז

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/34 ב: 4:
 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחילחול 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.

6.5 סטיה ניכרת

פיצול דירות הגג המוצעות בתכנית זו.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

א. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים על גג דירות הגג לדיירי הבניין.
 ב. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות.

6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים

