

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0932772

תוספת דירת גג ברח' אדמורי שאץ 8

תל-אביב

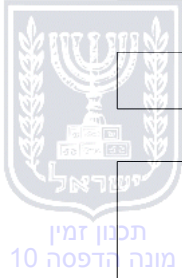
מחוז

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

תוספת דירת גג ושטחים ושינוי קו בנין אחורי בבנין קיים ברח' אדמורי שאץ 8 בבני ברק



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

תוספת דירת גג ברח' אדמורי שאץ 8

501-0932772

מספר התכנית

0.422 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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

קואורדינאטה X 185225

קואורדינאטה Y 664684

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב אדמורי שאץ 8 בבני ברק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בני ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	262	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 על כל תיקוניה וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרים ראם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרים ראם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/06/2021	מרים ראם	09: 04 17/06/2021		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	28/12/2020	מרים ראם	15: 07 09/05/2021		לא

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 ראם			בני ברק	אדמורי שאץ	8			4102353@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה ראם			בני ברק	אדמורי שאץ	8			4102353@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה ראם			בני ברק	אדמורי שאץ	8			4102353@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182	יתרון י.ת.ר בעמ	ירושלים	הרב פניז'ל	8			itaron.office@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1. תוספת 1 דירת גג בקומת הגג עפ"י סעיף (8)
2. שינויי בינוי עפ"י סעיף (5)
3. ניווד שטחים עפ"י סעיף (9)
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
5. שינוי ק.ב. אחורי עפ"י סעיף (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים		סימון בתשריט
1	מגורים ב'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

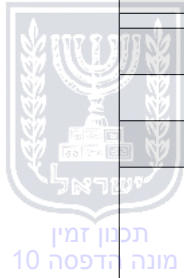
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	419.3	100
סה"כ	419.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	419.3	100
סה"כ	419.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. דירת הגג תכלול נסיגה של 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות. לא תותר כל בניה מעל דירת הגג למעט מתקנים טכנאים וסולאריים. גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מ' זכויות הבניה יכללו שטחים מותרים לחדרי יציאה לגג ושטחים עיקריים שניתן לנייד מקומות הבניין לדירת הגג. תותר בליטת גוזזטראות המותרות ע"פ כל דין מעבר לקווי הבנין המסומנים בתשריט בשיעור של 1.2 מ' לחזית ו 1.5 מ' לעורף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים	1	422	500 (1)	390	8	19	3	3.5	3.5	4	3 (2)	

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחים בגין עליות גג יותרו עלפי התכנית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה
סוכות יבנו על פי התכניות התקפות בעת הוצאת היתר בניה
גוזזטאות ומרפסות שנבנו בהיתר ו/או המותרות על פי כל דין יותרו מעבר לשטחים המפורטים בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל הקלה בסה"כ של 13.5% (התבקשו בעבר במסגרת התכנית להיתר לבנית הבנין) ולא כולל שטחים לדירות נכה ושטחים בגין עליות גג.
- (2) וכמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

נספח הבינוי מחייב לגבי הנסיגות בקומת הגג ומנחה בשאר הנושאים

6.2**עתיקות**

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, יעשו 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**סטיה ניכרת**

חלוקת דירת הגג ו/או תוספת שטח תהיה סטיה ניכרת.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הבטחת גישה למערכות הסולאריות על גג דירת הגג לדירי הבניין.
2. הבטחת יציבות הבניין.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

מועד משוער לביצוע: תוך 3 שנים