

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0154328

תוספת דירת גג ושינוי בינוי ברח' שמעון הצדיק 20 - בב/מק/3296

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3296 בישיבה מס' 2014/109 ביום 3.2.14 ממונה מחוז תל אביב י"ר הועדה מהנדס הועדה 19.3.14 חותמת הועדה הטקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3296 בישיבה מס' 2013/139 ביום 8.7.13 ממונה מחוז תל אביב י"ר הועדה מהנדס הועדה 7.11.13 חותמת הועדה הפקודית
--	--

חותמת הועדה הנטונית שם ותפקיד החותם	חותמת הועדה המחוזית שם ותפקיד החותם
---	---

דברי הסבר לתכנית

תוספת דירת גג לבנין קיים, ע"י שימוש בשטח חדרי הגג המותרים, שינויי בינוי ותוספת הקלות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת דירת גג ושינויי בינוי ברח' שמעון הצדיק 20 - בב/מק/3296

מספר התכנית 501-0154328

1.2 שטח התכנית 0.417 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30/05/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 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 185287

קואורדינאטה Y 665943

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	שמעון הצדיק	20	

שכונה רמת אהרן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		175

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		2649		07/08/1980
בב/ מק/ 105/ פ	שינוי		5455	309	13/11/2005

הערה לטבלה:

כל ההוראות של התכניות המאושרות יחולו כל עוד לא שונה בתכנית זו.

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קרייזמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	02/10/2013	פרל קרייזמן		03/10/2013		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	02/10/2013	פרל קרייזמן		03/10/2013		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שרה גרין			בני ברק	שמעון הצדיק	20	03-6195639	03-6195639	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שרה גרין			בני ברק	שמעון הצדיק	20	03-6195639	03-6195639	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן	037304/ה		בני ברק	אבן גבירול	7 א	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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. תוספת יח"ד (דירת גג) בבנין קיים עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. שינויי בינוי בדירת הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5).
3. תוספות שטחים וניוד שטחים בהקלה, עפ"י סעיף 62א(א)(9).
4. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תותר תוספת דירת גג בקומה ב' של בנין קיים, מעבר ל-3 יח"ד מותרות, ללא תוספת שטחים עיקריים.
2. שטח דירת הגג לא יפחת מ-70 מ"ר (שטח עיקרי) ויורכב משטח המותר של חדרי הגג, בתוספת שטחים שניתן לנייד מקומות המגורים בבנין.
3. כל ההוראות של תכנית בב/מק/105/פ יחולו על דירת הגג, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
4. לא תותר בניית חדרי גג מעל לדירת הגג.
5. יותרו שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:
 - ניוד שטחים בין הקומות.
 - תוספת אחוזים: 2.5% בגין תוספת קומה, ו-6% בגין שיפור תנאי דיור.
 - תותר בניית דירות גג ללא נסיגה מחזיתות הבנין הצידיות, כמסומן בנספח הבינוי.
6. הבניה הקיימת בק"ק ובמרתף תותר בהתאם לזכויות הבניה המותרות עפ"י תכניות תקפות, בתוספת הקלות מאושרות.
7. קווי הבנין יהיו כדלהלן:
 - ק.ב. מזרחי בק"ק עפ"י הקיים.
 - ק.ב. צפוני 2 מ' לכל הקומות (במקום 4 מ').
 - ק.ב. מערבי עפ"י הקיים.
 - ק.ב. דרומי בק"ק עפ"י הקיים.
8. תובטח גישה חופשית לדודי השמש בגג לכל דיירי הבנין.
9. אם הבנין הקיים ייהרס, קווי הבנין יוחזרו לקדמותם עפ"י התכניות התקפות טרם אישורה של תכנית זו.
10. מרפסות השמש יותרו עפ"י תכניות תקפות ועפ"י כל דין.
11. כל יח"ד ייכללו חדר מוגן באישור פיקוד העורף.
12. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין עיצוב הבנין, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
13. חלוקת יח"ד או תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.417				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	+4		3 יח"ד בקומות אב +1 דירת גג.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	334	+35	+369		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב/1 (יעוד שאינו עפ"י מבא"ת)	417	100
סה"כ	417	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	417.39	100
סה"כ	417.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	
			מגורים ב'	101					417				369 (1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 88.5%.

(2) עפ"י תכניות תקפות.

(3) עפ"י תכניות תקפות.

(4) 1 + 3 דירת גג.

(5) 1 + 2 קומת גג.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) כמסומן בתשריט.

(9) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לגבי קונטור הבניין, מס' הקומות ומס' הדירות בקומות א', ב' וגג, ומנחה בשאר הנושאים. נספח הבינוי אינו מחייב ואינו מתיר את יחיד בק"ק ובקומת המרתף, למעט בנושא קווי הבניין.

6.2	עתיקות
	- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. - במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. - 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.

6.3	ניהול מי נגר
	- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע. - לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.4	סטיה ניכרת
	תוספת או חלוקה של יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות).

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	- הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר. - שיפוץ הבנין הקיים בתאום עם מה"ע, עפ"י הצורך. - הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.

6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית

3 שנים

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שרה גרין		22-10-13	
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		לללללל	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שרה גרין	בעלים	22-10-13	
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		לללללל	

שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
פרל קרייזמן	עורך ראשי		
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		קרייזמן אריאל אבו גבירול 7 - אי בני ברק חתימה: 03-6163514	