

5009342

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0323394

יצירת דירת גג בבניין קיים ברח' האדמו"ר מגור 20

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להעניק לתכנית/לפרויקט/לפרט המוגש
501-0323
4.1.16
20/6/16
אדמו"ר מגור
תל אביב

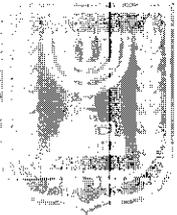
44.3.16
אדמו"ר מגור
תל אביב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ/לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0323394
בישיבה 20/6/16
4.7.16
י"ר הועדה המחוזית
י"ר הועדה
מהנדס הועדה

8.10.16
אדמו"ר מגור
תל אביב

דברי הסבר לתכנית

תוספת קומה חלקית מעל בניין בעל 2 קומות וקומת עמודים חלקית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית יצירת דירת גג בבניין קיים ברח' האדמו"ר מגור 20

מספר התכנית 501-0323394

1.2 שטח התכנית 1.042 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5

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 184791
 קואורדינאטה Y 665611

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	האדמו"ר מגור	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	331	

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

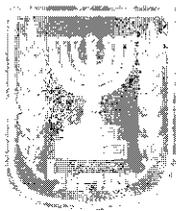
לא רלוונטי

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 ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980



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				מרגלית שטרן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מרגלית שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	04/02/2016	מרגלית שטרן	09/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/02/2016	מרגלית שטרן	03/02/2016		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	בן ציון רייצר			בני ברק	האדמו"ר מגור	20	03-6166782	03-6166782	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בן ציון רייצר			בני ברק	האדמו"ר מגור	20	03-6166782	03-6166782	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בן ציון רייצר			בני ברק	האדמו"ר מגור	20	03-6166782	03-6166782	

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@gm ail.com
	מודד	דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473	03-6183473	

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

- א. יצירת דירת גג וביטול נסיגות בבניין קיים עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ב. תוספת שטחים (20%) עפ"י סעיף 62א(א)(16).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תותר יצירת דירת גג בקומת הגג ע"י חיבור 2 יח"ד בקומה ב' והעברת היחידה לקומת הגג.
- ב. שטח דירת הגג יכלול שטחי עליות גג מאושרות ושטחים שניידו מקומות הבניין.
- ג. אין תוספת יח"ד מעבר למותר.
- ד. ביטול נסיגות בקומת הגג כמסומן בבינוי.
- ה. תוספת שטח (עד 20%) כולל הקלות מאושרות (לרבות הקלות מאושרות בעבר במידה ואושרו).
- ו. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין התאמת קומת הגג לבניין הקיים.
- ז. לא תותר חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.
- ח. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים (עפ"י תכנית בב/105/ד/2 ובב/מק/105/פ על תיקוניהן) מעל דירת הגג.
- ט. תובטח גישה לדודי השמש שעל גג דירת הגג לכל דיירי הבניין.
- י. תובטח יציבות הבניין בזמן עבודות הבנייה.
- יא. חלקי הבניין הקיימים (למעט סככות וסוכות ברזלים) החורגים מקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.
- יב. תותר בליטה (1.5 מ') בקומות מעבר לקו הבניין המערבי (לכיוון השצ"פ).
- יג. יחה"ד בקומה ב' תכלול ממ"ד אחד וסוכה אחת בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.042
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8		8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	833.6	+208.4	1,042		

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'	1

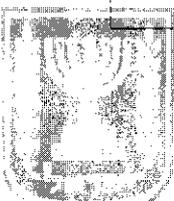


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

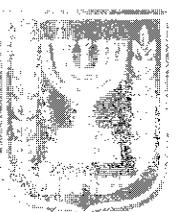
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	1,042	100
סה"כ	1,042	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,037.64	100
סה"כ	1,037.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסיט (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	1042	1042	מגורים ב'	

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 תכניות תקפות..
- (2) 2 קומות + קומת גג חלקית.
- (3) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח
מעמד נספח הבינוי: מחייב לעניין יחידות הדיור והקומות, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות
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 היום 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 היום 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.

6.3 ניקוז
הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 38/ב/4): 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חדירת מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתיה לשטח התכנית.

6.4 סטיה ניכרת
1. תוספת או חלוקה של יחיד, לרבות דירת הגג.
2. בנייה, למעט מתקנים טכניים עפ"י תכניות תקפות, מעל דירת הגג.

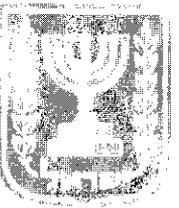
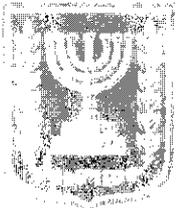
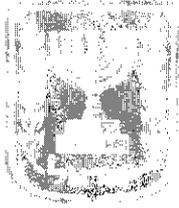
6.5 תנאים למתן היתרי בניה
1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לרבות לגבי התאמת הבנייה לבניין הקיים בתאום עם מהי"ע.
2. הבטחת גישה לדודי השמש על גג דירת הגג לכל דיירי הבניין.
3. הבטחת יציבות הבניין בזמן עבודות הבנייה.
4. סימון להריסה של הסוכות והסככות שמעבר לקווי הבניין.

6.6 היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בן ציון רייצר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: בן ציון רייצר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בן ציון רייצר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: מרגלית שטרן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מרגלית שטרן
הנדסאית אדריכלית
מ.ר. ה-41801