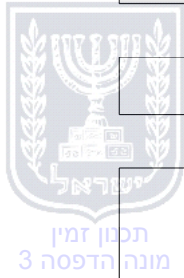


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0319418

תוספת דירת גג לבנין קיים ברח' עוזיאל 10



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

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 לבנין קיים, ע"י הפיכת חדרי גג בהיתר ליח"ד נפרדת, ללא תוספת בסה"כ השטחים העיקריים המותרים בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

מספר התכנית	501-0319418
-------------	-------------

שטח התכנית	0.573 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 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

185075

קואורדינאטה Y

664750

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	הרב עוזיאל	10	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק		113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	כפיפות	כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	2649		07/08/1980
בב/ מק/ 105 / פ	כפיפות	כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	5455	309	13/11/2005



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				פרל קרייזמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	17/03/2016	פרל קרייזמן	17/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/03/2016	פרל קרייזמן	17/03/2016		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	מיכאל פרנקל			בני ברק	הרב עוזיאל	10	050-4166872	03-6163512	kraizman@ neto.net.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דיירי הבנין ע"י עו"ד שמעון שגיא			בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5775640	03-5775644	shimon@sagi- law.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדריכלות	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.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**

תוספת דירת גג בבניין קיים עפ"י סעיף 62א(א)(5)(8).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תותר תוספת יח"ד (דירת גג) אחת ע"י הפיכת 2 חדרי גג קיימים ליח"ד נפרדת, ללא תוספת שטחים עיקריים.
- ב. שטח דירת הגג לא יפחת מ 70- מ"ר (שטח עיקרי) ויורכב משטח המותר של חדרי הגג, בתוספת שטחים שניתן לנייד מקומות המגורים בבנין.
- ג. כל ההוראות של תכנית בב/מק/ 105/פ על תיקונה יחולו על דירת הגג, למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
- ד. יותר ביטול נסיגות מקו מתווה הבניין בדירת הגג כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. לא תותר חלוקת דירת הגג, וזו תהיה סטיה ניכרת.
- ו. לא תותר בניית חדרי גג או כל בנייה אחרת למעט מתקנים טכניים המותרים עפ"י תכניות תקפות מעל לדירת הגג.
- ז. הבינוי הסופי של דירת הגג יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה, לרבות לענין עיצובו, חמרי הגמר, ציפוי חזיתות, התאמה לבנין הקיים וכו'.
- ח. דירת הגג תתוכנן כך שתהא גישה לשטחים המשותפים בגג (לדוודים וכדו'), והנושא יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה.
- ט. תובטח יציבות הבניין עם תוספת דירת הגג.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

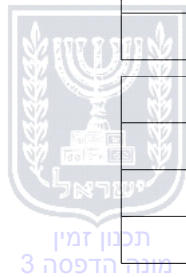
0.573



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	+1	9		מצב מאושר עפ"י היתר בניה: 8 יח"ד, מוצע: 1 דירת גג
מגורים (מ"ר)	מ"ר	672		672		105% + 70 מ"ר ל-2 חדרי גג

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'	100
סימון בתשריט	
יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	100
מגורים ב'	100
מגורים ב'	100
קו בנין עילי	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	573	100
סה"כ	573	100

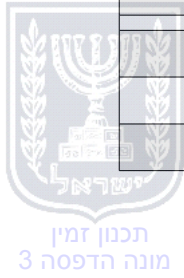
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	571.44	100
סה"כ	571.44	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	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי			
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	(1)	(1)	573	100	מגורים	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 תכנית מאושרת.

(2) 8 יח"ד בקומות א-ד, +1 דירת גג.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 .

ב. 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.

ג. 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.

ד. 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.

ה. 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.

6.2**ניהול מי נגר**

א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשת לתת הקרקע.

ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.3**סטיה ניכרת**

חלוקת דירת הגג תהיה סטיה ניכרת.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, כולל התייחסות לחמרי גמר קשיחים בחזיתות, בתאום עם מה"ע.

ב. הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית לענין יציבות הבנין.

ג. הבטחת גישה לדודי השמש בגג לכל דיירי הבנין.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

מיידי