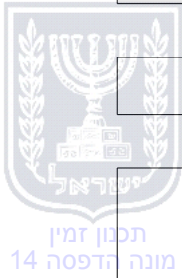


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0538694

תוספת דירת גג ברחוב אמרי חיים 9



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 דירה אחת בקומת הגג ושיפור אפשרויות הרחבת הדירות ברח' אמרי חיים 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת דירת גג ברחוב אמרי חיים 9

ומספר התכנית

501-0538694

מספר התכנית

0.569 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 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	184960
	קואורדינאטה Y	664681

1.5.2 תיאור מקום אמרי חיים 9

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	אמרי חיים	9	

שכונה מרכז בעלי מלאכה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	103	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
10/06/1993	3203	4119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ג. הוראות תכנית בב/105/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ג
11/12/1980		2678	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/107/א. הוראות תכנית בב/107/א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/107/א
06/04/2006	2482	5516	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105/אגפים. הוראות תכנית בב/מק/105/אגפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105/אגפים
24/02/2002		5056	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/מעליות ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/מעליות



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	12/09/2017	מרים ראם	26/06/2017	1		מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	17/09/2017	מרים ראם	23/05/2017	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
מר	פרטי	ברוך נדל			בני ברק	אמרי חיים	9	03-6777836		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך נדל			בני ברק	אמרי חיים	9	03-6777836		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	ברוך נדל			בני ברק	אמרי חיים	9	03-6777836		

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	יתרון י.ת.ר. בע"מ	ירושלים	הרב פניזיל	8		03-5176230	mr- itaron@itaron .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ועפ"י סעיף 62א(א):

- i. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8)
- ii. שינוי בינוי עפ"י סעיף (5)
- iii. שינוי ק.ב. לרבות לעניין מרפסות שמש עפ"י סעיף (4) ו(9)
- iv. תוספת שטח עד 20% עפ"י סעיף (16)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. בבניין הקיים יותרו השינויים הבאים:

- i. תוספת יח"ד אחת (דירת גג) שתבנה ע"פ הוראות תב"ע בב/105/פ על תיקוניה.
- ii. תוספת שטח עיקרי של עד 20% משטח המגרש.
- iii. שינוי בקווי בניין: אחורי בשיעור 10% (דהיינו 5.40 מ' במקום 6.0 מ', 4.40 מ' לאחר בליטה מותרת).
- iv. בניית גזוזטראות מעבר לקווי הבניין הקדמי והאחורי (לרבות מעבר לבליטות) עפ"י כל דין.
- v. בניית מעלית ומעבר נדרש מעבר לקו הבניין הצידי עד 1.30 מ' מגבול המגרש.
- b. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי התאמה לבניין הקיים, שיפוץ הבניין עפ"י הצורך וכדו.
- c. תובטח יציבות הבניין.
- d. תובטח גישה למתקנים הסולאריים על גג דירת הגג לבעלי הנכס.
- e. לא תותר תוספת או פיצול של יח"ד שעפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.
- f. דירת הגג תיבנה עפ"י עקרונות תכנית בב/מק/105/פ על תיקוניה.
- g. לא תותר כל בנייה מעל דירת הגג למעט מתקנים טכניים.
- h. שטח דירת הגג יכלול שטחים מותרים לחדרי הגג + שטח שלא נוצל בקומות, כולל ניצול תוספת השטח של עד 20% שעפ"י תכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.569



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

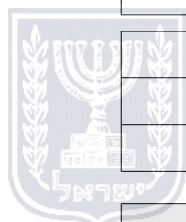
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+1	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	781		+114	667	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	564.87	100
סה"כ	564.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי													
(6)													
אחורי													
(6)													
צידי-ימני													
(6)													
צידי-שמאלי													
(6)													
מעל הכניסה הקובעת	3		17		55	125						569	מגורים ב'
(5)													
קדמי													
(6)													
אחורי													
(6)													
צידי-ימני													
(6)													
צידי-שמאלי													
(6)													
מעל הכניסה הקובעת	3		17		55	125						569	מגורים ב'
(5)													

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) לא כולל שטחי עליות גג וסוכות, ושטחים לדירות נכה ושיפוע..
- (2) בהתאם להחלטת הועדה המקומית שע"פ תקנה 13 ולהוראות שעל פי כל דין.
- (3) ע"פ תכניות תקפות.
- (4) לא כולל דירות נכה ..
- (5) 3 קומות על קומת עמודים+קומת גג.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד ומספר הקומות וקווי בנין 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, ייעשו 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 סטיה ניכרת

- a. בליטות מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו, למעט סוכות ומ. שמש כמפורט בתכנית זו.
- b. תוספת או חלוקה של יח"ד.
- c. תוספת קומות.
- d. תוספת שטחים עיקריים מעבר למותר עפ"י תכנית זו.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית אדריכלית לתכנון דירת הגג שתתואם עם מה"ע.
2. הבטחת גישה למערכות הסולאריות על גג דירת הגג לדיירי הבניין.
3. הבטחת יציבות הבניין.
4. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי קו החשמל בחזית.

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 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14