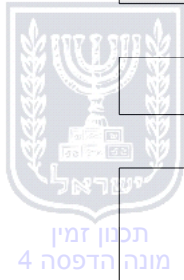


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0597427**

**תוספת דירת גג בבניין בבנייה ברחוב גולומב 3**



**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

תכנית בסמכות מקומית לתוספת דירת גג (מעבר ל-2 דירות גג מותרות) בבניין חדש בבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת דירת גג בבניין בבנייה ברחוב גולומב 3

ומספר התכנית

501-0597427

מספר התכנית

0.671 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 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

184060 קואורדינאטה X

664792 קואורדינאטה Y

מצפון: חלקה 380.

ממזרח: חלקה 393.

מדרום: רחוב גולומב.

ממערב: חלקה 391

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	גולומב	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	392	

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

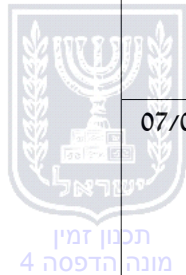
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
13/11/2005	309	5455	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105/פ על תיקוניה. הוראות תכנית בב/מק/105/פ על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105/פ
07/06/2006	3523	5537	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/3010. הוראות תכנית בב/מק/3010 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/3010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/05/2018	לאון אושקי	07/05/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		27/03/2018	לאון אושקי	27/03/2018		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
	פרטי	אברהם יצחק שינפלד		שוהם חברה לבנייה ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77	03-5785777		shoamltd@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם יצחק שינפלד		שוהם חברה לבנייה ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77	03-5785777		shoamltd@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אליעזר חביב			בני ברק	גולומב	3	00-0000000	00-0000000	
חוכר		יפה חביב			בני ברק	גולומב	3	00-0000000	00-0000000	
חוכר		מיכל חי			בני ברק	גולומב	3	00-0000000	00-0000000	
חוכר		עובד חי			בני ברק	גולומב	3	00-0000000	00-0000000	
חוכר		בנימין מילר			בני ברק	גולומב	3	00-0000000	00-0000000	
חוכר		גיטה רייזא מילר			בני ברק	גולומב	3	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		ydronov1@yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 יח"ד ושינוי בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5)(8)

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של יח"ד אחת (דירת גג) מעבר ל-2 דירות גג מותרות, בבניין חדש בבנייה, סה"כ יותרו 17 יח"ד. (כולל דירות גג ודירות תמ"א 38 ולא כולל ד. נכה).
2. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע.
3. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות לגבי דירות גג וסוכות, ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
4. לא תותר חלוקה או תוספת של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.
5. יח"ד החדשה תורכב מהשטחים המותרים של חדרי הגג ושטחים עיקריים שנוידו מהבניין, וללא שטחים עפ"י תמ"א 38.
6. יותרו 3 דירות גג מעל 4 דירות בקומה שמתחתן, ע"י שינוי בינוי לעומת הוראות תכנית בב/מק/105/פ/1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	671	100
סה"כ	671	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	672.86	מגורים ב'
100	672.86	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות תקפות.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות						
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3 (4)	19.25	25	17 (3)	52	(2)	(2)	795 (1)	671	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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטחי גג ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- (2) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) כולל דירות גג ודירות תמ"א 38 לא כולל ד. נכה..
- (4) 3 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע ומרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1

**תכנית בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' דירות הגג ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

**עתיקות**

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התש"י"ח 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

**חניה**

החניות יהיו עפ"י התקן התקף/ התכנית התקפה (לרבות תכנית בב/105/ב) בזמן הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.4

**ביוב וניקוז**

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.
  2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.5

**סטיה ניכרת**

א. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.

6.6

**תנאים למתן היתרי בניה**

כל התנאים להיתר שעפ"י התכנית הראשית ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6.7

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4