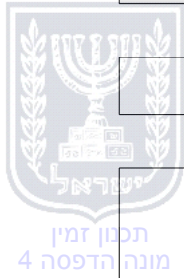


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0528844

יצירת דירת גג על ידי שינוי בינוי ברח' קושניר 14



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

העברת דירה מקומה ג' לקומת הגג ללא תוספת יחידת דיור



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

יצירת דירת גג על ידי שינוי בינוי ברח' קושניר 14

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0528844

מספר התכנית

0.358 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

185150 קואורדינאטה X

664543 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקות 204, 211

מדרום: חלקות 202, 209.

ממזרח: רח' קושניר

ממערב: חלקה 203.

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	קושניר	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	210	

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	כל ההוראות של התוכנית על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שעל פי תוכנית זו.	שינוי	בב/105 / ב



**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				גיל בראונשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל בראונשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		17/05/2018	גיל בראונשטיין	17/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/05/2017	גיל בראונשטיין	22/05/2017		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	יצחק מועלם			בני ברק	קושניר	14	050-4142945		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה ביסטרין			בני ברק	קושניר	14	052-7154692		
בעלים		ציפורה ביסטרין			בני ברק	קושניר	14	052-7154692		
בעלים		נינה בירנבאויס			בני ברק	קושניר	14	03-6776488		
בעלים		חיים הורוביץ			בני ברק	קושניר	14	03-5748083		
בעלים		סימא הורוביץ			בני ברק	קושניר	14	03-5748083		
בעלים		יצחק מועלם			בני ברק	קושניר	14	050-4142945		
בעלים		יעקב מיכאל			בני ברק	קושניר	14	03-6743206		
בעלים		שלום עוזרי			בני ברק	קושניר	14	03-5746923		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	גיל בראונשטיין	37653	בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	9	072-2507767		gilbr111@gm ail.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

- א. שינוי בינוי ליצירת דירת גג עפ"י סעיף 62א (א)(5)  
ב. ניווד שטחים עפ"י סעיף 62א (א)(9)

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. יצירת דירת גג ע"י העברת יח"ד מקומה ג' לקומת הגג ללא תוספת יח"ד.  
b. שטח דירת הגג יכלול השטח המותר לחדרי הגג בתוספת שטחים שנוידו מקומות הבניין.  
c. לא תותר חלוקה של דירת הגג ו/או של הדירה בקומה ג'.  
d. לא תותר כל בנייה מעל דירת הגג למעט מתקנים טכניים ומערכות סולאריות.  
e. דירת הגג תיבנה עפ"י עקרונות התכניות התקפות לדירות גג.  
f. חלקי הבניין הקיימים יותרו כל עוד הבניין קיים.  
g. תכנית זו מתייחסת לדירות בקומה ג' וגג בלבד.  
h. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.  
i. תובטח גישה למערכות סולאריות על גג דירת הגג לדיירי הבניין.



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	358.25	מגורים
100	358.25	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	358.25	מגורים ב'
100	358.25	סה"כ



## 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 (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	6	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	358.25	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)		(1)	(1)	(1)	(1)					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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) ללא שינוי.

(2) 3 קומות על עמודים+ קומת גג.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תכנית בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד והקומות ומנחה בשאר הנושאים.

**6.2 עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, מונה הדפסה 4 תכנון זמין מונה הדפסה 4), חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978, חוק רשות 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 ראשית 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 יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3 ביוב וניקוז**

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :
1. 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.
  2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

**6.4 סטיה ניכרת**

1. חלוקה של דירת הגג ו/ או הדירה בקומה ג'.
2. בניה למעט מתקנים טכניים מעל דירת הגג.

**6.5 תנאים למתן היתרי בניה**

הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', 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**

מועד ביצוע משוער : בתוך 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4