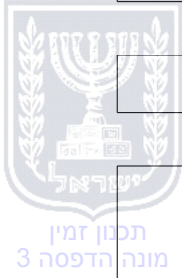


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0613372

תוספת יח"ד במעונות ויז'ניץ 12 (בנין 10)



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 הו. המקומית לצורך תוספת 2 יח"ד (דירות גג) מעבר ל 2 דירות גג מותרות עפ"י תכניות תקפות, בבנין קיים הבנוי עפ"י תכנית בב/771.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד במעונות ויז'ניץ 12 (בנין 10)

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0613372

שטח התכנית 0.903 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג 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 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

184450 קואורדינאטה X

664700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מעונות ויז'ניץ 12 (בנין 10)

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	536	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
771 /בב	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על שינוייה ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 771	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 771 על שינוייה ממשיכות לחול.	6105	3807	08/07/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/01/2018	פרל קרייזמן	28/01/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		30/01/2018	פרל קרייזמן	28/01/2018	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
	פרטי			אבן בדולח בע"מ	רמת גן	יונה	27	077-9151715		adi@evenb.co.il

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				אבן בדולח בע"מ	רמת גן	יונה	27	077-9151715		adi@evenb.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.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 2 דירות גג בבניין בנוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 2 דירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד (לא מבא"ת)	903	100
סה"כ	903	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	899.9	100
סה"כ	899.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. דירות הגג יבנו עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת ההיתר, ובהתאמה לבניין הבנוי.</p> <p>2. לא תותר כל בנייה מעל לדירות הגג, למעט מתקנים טכניים וסולאריים.</p> <p>3. הבינוי יאפשר גישה מתוך חדר המדרגות הכללי לכל דיירי הבניין לגג העליון לצורך טיפול במתקנים הסולאריים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 2	(5) 6	35	(4) 32	(3)	(3)	(2)	(1)	903	בנין 10	100	מגורים	מגורים	

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 ללא שינוי. (השטח העיקרי של דירות הגג המבוקשות בתכנית זו מורכב משטח חדרי הגג המותרים)..
- (2) שטחי השירות יהיו עפ"י התכניות התקפות. שטחי השירות של הדירות המבוקשות בתכנית זו יכללו שטחי ממ"ד עפ"י כל דין ושטחי סוכות עפ"י תכניות תקפות..
- (3) עפ"י תכניות תקפות.
- (4) כולל תוספת 2 דירות גג מבוקשות בתכנית זו, מעבר ל 2 דירות הגג המותרות. (סה"כ יותרו 32 יח"ד כולל 2 דירות נכה, 2 דירות רגילות בקומות קרקע וכניסה, 24 דירות ב 6 קומות טיפוסיות ו 4 דירות גג)..
- (5) 6 קומות טיפוסיות + קומת גג מעל קומת כניסה וקומת קרקע..
- (6) קרקע תחתונה ומרתף.
- (7) כמסומן בתשריט ללא שינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, 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 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.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו 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 אלו 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 חניה

עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן ההיתר, עפ"י הנמוך מביניהם.

6.4 ניהול מי נגר

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 סטיה ניכרת

1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.

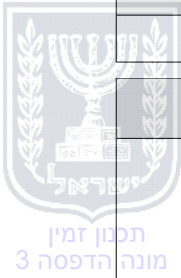
6.6 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.

6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק.

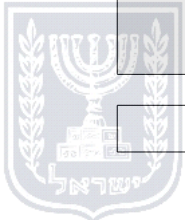
7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3