

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0549352

תוספת דירת גג ברח' בן דוד 6

תל-אביב

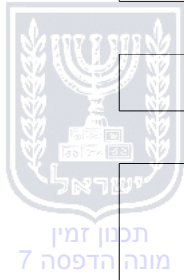
מחוז

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 דירת גג לבניין קיים (מצב קיים) ע"י שימוש בשטחי עליות הגג המותרים ותוספת שטח עבור הקומה הנוספת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	501-0549352
-------------	-------------

שטח התכנית	0.549 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

א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (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	185275
קואורדינאטה Y	664825

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	בן דוד אברהם	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק		74

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 105 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ב. הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2649		07/08/1980
501-0211441	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	7167	1958	16/12/2015
בב/ 50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 50 ממשיכות לחול.	2015		09/06/1974



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	01/09/2020	פרל קרייזמן	14: 33 01/09/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2018	פרל קרייזמן	15: 12 13/06/2018		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	אמנון לב			בני ברק	בן דוד אברהם	6	050-4133269		kraizman@neto.net.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		אמנון לב			בני ברק	בן דוד אברהם	6	050-4133269		kraizman@neto.net.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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד (דירת גג) עפ"י סעיף 62א(א)(8)

2. תוספת שטח וניוד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9)

3. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5)

4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	549	100
סה"כ	549	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	541.42	100
סה"כ	541.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע: מגורים, מתחת לקרקע: חניה ואחסנה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. - הנסיגות בדירת הגג יהיו כמסומן בבינוי עם מרפסת גג ברוחב 2.0 מ' לפחות באחת החזיתות. - לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לגג דירת הגג. - זכויות הבנייה של דירת הגג ייכללו את שטח חדרי הגג המותרים בתוספת עד 2.5% (במסגרת הקלה מבוקשים בתכנית זו) ובתוספת שטחים מותרים שניתן לנייד מקומות הבניין, לרבות הקלות שאושרו בעבר בהיתרי בנייה. - לא תותר חלוקה של דירת הגג. - תובטח גישה למתקנים הסולאריים על גג דירת הגג לדיירי הבניין. - אין בהוראות תכנית זו כדי להכשיר או לאשר בנייה או יח"ד ללא היתר. - קווי בניין ללא שינוי וכדלהלן: - מזרח ודרום 5.0 מ' בקומת הכניסה ו 3.5 מ' מעל. - צפון ומערב 3.5 מ' - מעבר לקווי הבניין הנ"ל מותרות סוכות ברוחב עד 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.7 מ' מגבול מגרש) ועד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות. - חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי				ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי		
														עיקרי	שרות
מגורים ב'	מגורים	100	549	894	592	467	65	13 (1)	24	4 (2)	1	(3)	(3)	(3)	(3)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל דירת נכה בהיתר ותוספת דירת גג בתכנית זו.
- (2) 4 קומות וקומה גג מעל קומת הכניסה.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי בינוי דירת הגג המבוקשת בתכנית זו והנסיגות מקו מתווה הבניין ומנחה בלבד לגבי שאר קומות הבניין.

6.2**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.

6.3**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.

6.4**סטיה ניכרת**

חלוקה או תוספת יח"ד בקומת הגג.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
- ב. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים בגג דירת הגג לכל דיירי הבניין.
- ג. הבטחת יציבות הבניין.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7