

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0762344

תוספת דירת גג בבנין קיים ברח' חי טייב 7

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 ושטחים בבנין קיים ברח' חי טייב 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוספת דירת גג בבנין קיים ברח' חי טייב 7
מספר התכנית 501-0762344

1.2 שטח התכנית 1.078 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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	184775
	קואורדינאטה Y	667100
1.5.2 תיאור מקום	בני ברק חי טייב 7	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות:

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
6790	מוסדר	חלק	20	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 כל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
18/08/1977		2357	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/136 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/136
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



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	מחייב רק לעין מיקום וגבולות דירת הגג.	12: 18 24/06/2020	מרים ראם	24/06/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 43 21/06/2020	מרים ראם	21/06/2020	1	1: 250	מנחה	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	אליהו חיים גולדשמיד			בני ברק	חי טייב	7	055-6771751		a0772277888@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו חיים גולדשמיד			בני ברק	חי טייב	7			a0772277888@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליהו חיים גולדשמיד			בני ברק	חי טייב	7			a0772277888@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182	יתרון י.ת.ר. בעמ	ירושלים	הרב פניז'ל	8			mr-itaron@itaron.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 (דירת גג) וזכויות בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד (דירת גג) בבנין קיים עפ"י סעיף 62א(א)(8)
2. תוספת עד 20% משטח המגרש עפ"י 62א(א)(16)
3. ניווד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9)
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,257	100
סה"כ	1,257	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,077.31	100
סה"כ	1,077.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>a. תותר תוספת יח"ד אחת(דירת גג) בבנין הקיים.</p> <p>b. תותר תוספת עד 20%משטח המגרש.</p> <p>c. שטח הדירת הגג יכלול שטח של חדרי יציאה לגג+ שטחים שנוידו מקומות הבנין.</p> <p>d. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>e. מיקום דירת הגג והנסיגות מקו מתווה הבנין יהיו כמסומן בבינוי.</p> <p>f. תובטח גישה למתקנים הסולאריים על הגג לדיירי הבנין.</p> <p>g. לא תותר כל בנייה מעל דירת הגג, למעט מתקנים סולאריים וטכניים.</p> <p>h. חלקי בנין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבנין יותרו כל עוד הבנין קיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						מזרח	מערב	מזרח	מערב	גודל מגרש כללי	מגורים ב'	מגורים ב'			
קדמי	אחורי	צידית-שמאלית	צידית-ימנית	מעל הכניסה הקובעת	19	15.7	17	65	0	0	760	1617.5	1078	מגורים ב'	מגורים ב'
2.5	5	3.5	3.5	4											

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.
קומות וקומת גג מעל קומת כניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

נספח הבינוי מחייב לגבי מיקום דירת הגג 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**סטיה ניכרת**

חלוקת דירת הגג ו/או תוספת שטח תהיה סטיה ניכרת.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הבטחת גישה למערכות הסולאריות על גג דירת הגג לדיירי הבניין.
2. הבטחת יציבות הבניין.
3. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות.
4. אישור פיקוד העורף.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

מימוש התכנית : זמן משוער לביצוע: 3 שנים.