

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0932772

תוספת דירת גג ברח' אדמורי שאץ 8

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 ושינוי קו בנין אחורי בבנין קיים ברח' אדמורי שאץ 8 בבני ברק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת דירת גג ברח' אדמורי שאץ 8

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0932772

1.2 שטח התכנית 0.422 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) (4), 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

185225 קואורדינאטה X

664684 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב אדמורי שאץ 8 בבני ברק

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 בני ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	262	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תאריך	פרק	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 על כל תיקוניה וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ ב
01/03/2001		1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ד/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ד/ 2
17/08/2005		3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ס/ 2. הוראות תכנית בב/105/ס/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ס/ 2
17/12/2003			5256	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105/ס/ 1. הוראות תכנית בב/מק/105/ס/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105/ס/ 1
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		11: 09 24/03/2022	מרים ראם	17/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 27 29/03/2022	מרים ראם	28/12/2020	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	משה ראם			בני ברק	אדמורי שאץ	8			4102353@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה ראם			בני ברק	אדמורי שאץ	8			4102353@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה ראם			בני ברק	אדמורי שאץ	8			4102353@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 פניזיל	8			itaron.office @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בבנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 1 דירת גג בקומת הגג עפ"י סעיף (8)
2. שינויי בינוי עפ"י סעיף (5)
3. ניווד שטחים עפ"י סעיף (9)
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
5. שינוי ק.ב. אחורי עפ"י סעיף (4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



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

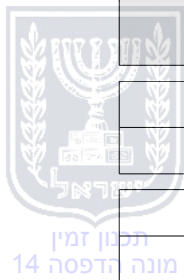
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	422	100
סה"כ	422	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	419.3	100
סה"כ	419.3	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</li> <li>2. דירת הגג תכלול נסיגה של 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות.</li> <li>3. לא תותר כל בניה מעל דירת הגג למעט מתקנים טכניים וסולאריים.</li> <li>4. גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מ.</li> <li>5. שטח דירת הגג תכלול זכויות בניה מכח תכנית גגות וכן שטחים שלא נוצלו בקומות הטיפוסיות.</li> <li>6. סוכות יבנו על פי התכניות התקפות בעת הוצאת היתר בניה</li> <li>7. גוזזטראות ומרפסות שנבנו בהיתר ו/או המותרות על פי כל דין יותרו מעבר לשטחים המפורטים בטבלה זו.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מ"ר	מעל הכניסה הקובעת				
								שטח בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3 (2)	3	3.5	3.5	3	19	8	994	304	690 (1)	422	1	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

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 הקלה בסה"כ של 13.5% (הקלה מאושרת בהיתר) + 80 מ"ר (חדרי יציאה לגג)+110 מ"ר (דירת נכה מאושרת בהיתר).

(2) קו בנין קדמי עילי 1.8 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>	נספח הבינוי מחייב לגבי הנסיגות בקומת הגג ומנחה בשאר הנושאים
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	<p>1. חלוקת דירת הגג ו/או תוספת שטח תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>2. לא יותרו בליטות מעבר לקו הבניין העורפי שבתכנית זו.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>1. הבטחת גישה למערכות הסולאריות על גג דירת הגג לדירי הבניין.</p> <p>2. הבטחת יציבות הבניין.</p>
<b>6.5</b>		הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	מועד משוער לביצוע: תוך 5 שנים