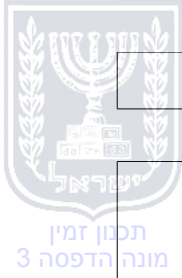


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0970996

תוספת דירת גג ברח' יצחק ניסים 20



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 חלקי) ע"י שימוש בשטחי עליות הגג המותרים ותוספת שטח עבור הקומה הנוספת.



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 דירת גג ברח' יצחק ניסים 20

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0970996

0.501 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 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	184950
קואורדינאטה Y	664525

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	הרב נסים יצחק	20	
בני ברק	קהילות יעקב	48	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק		72

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 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
11/12/1980		2678	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/107/א. הוראות תכנית בב/107/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/107/א
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			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 27 31/08/2021	פרל קרייזמן	31/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 51 15/04/2021	פרל קרייזמן	15/04/2021	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	חיים אברהם גולדברגר			בני ברק	הרב נסים יצחק	20	054-8528384		a0504119697@gmail.com
	פרטי	שמואל דוד שטנגר			בני ברק	הרב נסים יצחק	20	050-4119697		a0504119697@gmail.com

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		חיים אברהם גולדברגר			בני ברק	הרב נסים יצחק	20	054-8528384		a0504119697@gmail.com
בעלים		שמואל דוד שטנגר			בני ברק	הרב נסים יצחק	20	050-4119697		a0504119697@gmail.com

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
3. ניווד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9)
4. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5)
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

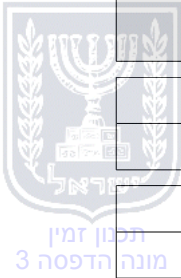
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	501.49	100
סה"כ	501.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 2. הנסיגות בדירת הגג יהיו כמסומן בבינוי עם מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות, כמסומן בבינוי. 3. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל לגג דירת הגג. 4. זכויות הבנייה של דירת הגג יכללו את שטח חדרי הגג המותרים בתוספת השטחים העיקריים המבוקשים בתכנית זו, ובתוספת שטחים מותרים שניתן לנייד מקומות הבניין. 5. לא תותר חלוקה של דירת הגג. 6. תובטח גישה למתקנים הסולאריים על גג דירת הגג לדיירי הבניין. 7. קווי בניין ללא שינוי. 8. מעבר לקווי הבניין מותרות סוכות ברוחב עד 1.5 מ' בחזיתות הצידיים (עד 1.7 מ' מגבול מגרש) ועד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות. 9. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים. 10. תכנית זו לא מתירה בנייה קיימת ללא היתר, אלא המבוקש בתכנית זו בלבד.



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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	מזרח	מערב				סה"כ	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					שטחי בניה סה"כ			
קדמי	3	5	3.5	2	3.5	18	9	65	1038	426	332	706	501	100	מגורים	מגורים
אחורי	4	4	3.5	3	3.5	1	4	1								

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) 4 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה..

(2) צפון.

(3) מערב.

(4) מזרח, ק.ב. עילי 2.50.

(5) דרומי, ק.ב. עילי 1.80.

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.

ד. אישור פיקוד העורף.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3