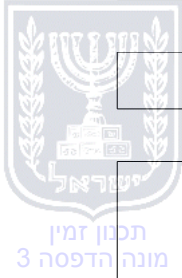


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1081173

תוספת דירת גג ברח' הרב אהרונוביץ 45



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

תכנית בסמכות מקומית להפיכת חדרי גג לדירת גג.



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 ומספר התכנית שם התכנית תוספת דירת גג ברח' הרב אהרונוביץ 45

מספר התכנית 501-1081173

1.2 שטח התכנית 0.923 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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
	קואורדינאטה X	184991
	קואורדינאטה Y	666054
1.5.2 תיאור מקום	מצפון חלקה 472	
	ממערב שצ"פ-רח' אהרונביץ	
	מדרום שצ"פ	
	ממזרח חלקה 1199 ורח' רבי מאיר	

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	אהרונביץ ראובן	45	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	1198	

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

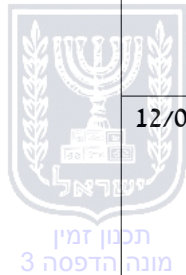
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	בב/105/ב
31/03/2005		2231	5386	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/ 734. הוראות תכנית בב/מק/ 734 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/734
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			יצחק יוסף זילברברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק יוסף זילברברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 10 13/07/2022	יצחק יוסף זילברברג	07/06/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 10 13/07/2022	יצחק יוסף זילברברג	07/06/2022		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	רחל פרץ			בני ברק	אהרונביץ ראובן	45		03-9255211	t0505276255@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל פרץ			בני ברק	אהרונביץ ראובן	45		03-9255211	t0505276255@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		רחל פרץ			בני ברק	אהרונביץ ראובן	45		03-9255211	t0505276255@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	יצחק יוסף זילברברג		IZ אדריכלות	בני ברק	הרב מימון	25	03-6180587		sarag8553@gmail.com



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 יח"ד בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

0 תוספת דירת גג בבניין קיים.

0 קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

0 תוספת שטח עד 20% משטח המגרש



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 ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	923	100
סה"כ	923	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	917.98	100
סה"כ	917.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



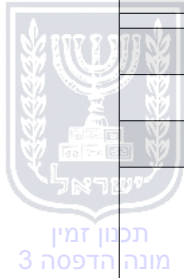
תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>0 תותר הפיכת חדרי היציאה לגג של 2 דירות בקומה ב' ליח"ד נפרדת (דירת גג), כמסומן בבינוי.</p> <p>0 בדירת הגג תהיה נסיגה של 2.5 מ' לפחות לחזית.</p> <p>0 לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים, על גג דירת הגג.</p> <p>0 גובה דירת הגג לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>0 תובטח גישה למתקנים הסולאריים שעל גג דירת הגג לדיירי הבניין.</p> <p>0 תוספת השטח (עד 20% משטח המגרש) תמומש בקומת הגג בלבד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
0	3	5	2	1	3 (4)	14.12	20.58	19 (3)	65	3435.07	79.07 (2)	772	2584 (1)	923	אהרונביץ 45	1	מגורים	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 240 מ"ר חדרי יציאה לגג. +20% משטח המגרש.
- (2) מקלט בהיתר.
- (3) כולל יח"ד מוצעת בתוכנית זו.
- (4) 3 קומות וגג מעל קרקע בנויה.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2 סטיה ניכרת

a. חלוקת דירת הגג

b. בנייה מעל דירות הגג למעט מתקנים טכניים

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. אישור פיקוד העורף לרבות לגבי מיגון הדירות המוצעות.

2. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער עד 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3