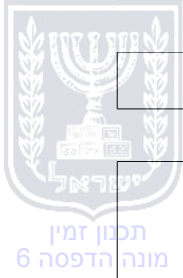


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1046499

תוספת דירת גג בבנין קיים ברח' הרב דסלר 18



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 קיימים של שתי דירות בקומה די ליחידות דיור נפרדת בבנין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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' הרב דסלר 18

מספר התכנית 501-1046499

1.2 שטח התכנית 0.488 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	184424
	קואורדינאטה Y	665453

1.5.2 תיאור מקום	מצפון רחוב הרב דסלר
	מדרום חלקה 247
	ממזרח חלקה 205
	ממערב רחוב מעיינה של תורה

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 דסלר	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק	204	

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

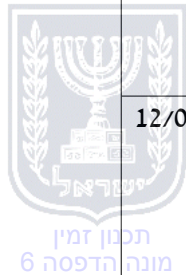
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	2649			07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
בב/ 148	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 148 ממשיכות לחול.	1719			13/05/1971



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		01: 15 30/08/2022	יצחק יוסף זילברברג	10/12/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		01: 15 30/08/2022	יצחק יוסף זילברברג	09/12/2021		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	צבי גליק			בני ברק	הרב דסלר	18	074-7725770		zg7070@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי גליק			בני ברק	הרב דסלר	18	074-7725770		zg7070@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		צבי גליק			בני ברק	הרב דסלר	18	074-7725770		zg7070@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



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 6



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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) בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יח"ד בבניין קיים ע"י הפיכת 2 חדרי יציאה לגג ליח"ד נפרדת
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
- תוספת שטח עד 20% משטח המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23	4.50
מגורים ב'	488	95.50
סה"כ	511	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.14	3.56
מגורים ב'	492.15	96.44
סה"כ	510.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מעל לקרקע מגורים מתחת לקרקע מרתף דירת מדרון ומחסנים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
0	הוראות תוכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד.
0	תותר הפיכת חדרי היציאה לגג ליחיד נפרדת (דירת גג)
0	בקומת הגג תהיה נסיגה של 2.5 מ' לפחות לחזית.
0	לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים, על גג דירת הגג.
0	גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
0	תובטח גישה למתקנים הסולאריים שעל גג דירת הגג לדיירי הבניין.
0	ניתן לנייד שטחים מקומות הבנין לקומת הגג
0	תותר תוספת שטח עד 20% משטח המגרש, שטחים אלה ניתנים לניצול בקומת הגג בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרכים על פי תוכניות תקפות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי על פי תוכניות תקפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)												דסלר 18	2	דרך מאושרת	דרך מאושרת		
(5) 3.5	4	5	1	4 (4)	19.1	20.5	11 (3)	65	1750	60	82	360	(2) 1248	488	דסלר 18	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) .
- (2) כולל דירת נכה ודירת גג.
- (3) כולל דירת שפוע בהיתר.
- (4) 4 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף..
- (5) .



צידי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2 סטיה ניכרת

1. תוספת יח"ד

2. בניה מעל דירת הגג למעט מתקנים טכניים וסולריים.

3. שימוש בשטח הנוסף שע"פ תכנית זו (עד 20% משטח המגרש) בקומות שמתחת לקומת הגג.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

i. אישור פיקוד העורף

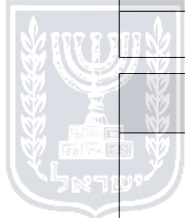
ii. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים לדיירי הבנין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער עד 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6