

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1097807

תוספת יח"ד ע"י פיצול דירת גג ברח' ביל"ו 6



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

תכנית בסמכות מקומית להוספת דירת גג בבנין קיים ע"י פיצול דירת גג אחת מאושרת, ללא תוספת שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת יח"ד ע"י פיצול דירת גג ברח' ביל"ו 6

501-1097807

מספר התכנית

0.488 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (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	184473
	קואורדינאטה Y	666557
1.5.2 תיאור מקום	ממזרח-רח' בילו	
	מצפון- חלקה 1399	
	ממערב- חלקה 1364	
	מדרום-חלקה 288	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	ביל"ו	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	320	

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

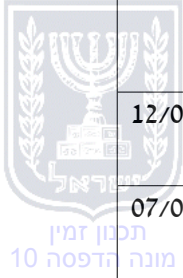
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	מים	3740	8688	תכנית זו כפופה לתכנית תמ"א/1	כפיפות	תמא/1
07/08/1980			2649	כל ההוראות של בב/105/ב על תיקוניה שלא שונו, ימשיכו לחול.	שינוי	בב/105/ב
14/04/2013		4031	6575	תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית בב/מק/ 3248	שינוי	בב/מק/3248



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אידי פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אידי פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 39 26/08/2022	אידי פולק	17/05/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 44 26/08/2022	אידי פולק	10/05/2022		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	שמואל אהרון פלדמן			בני ברק	ביל"ו	5	052-7161116		gilbr111@g mail.com
	פרטי	שרה פלדמן			בני ברק	ביל"ו	5	052-7161116		gilbr111@g mail.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
דייר		שמואל אהרון פלדמן			בני ברק	ביל"ו	6	052-7161116		
דייר		שרה פלדמן			בני ברק	ביל"ו	6	052-7161116		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אידי פולק			בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idypk1@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ע"י פיצול דירת גג מאושרת בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד ע"י פיצול דירת גג אחת קיימת בהיתר ל-2 יח"ד, ללא תוספת שטח עיקרי.

2. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2
דרך ו/או טיפול נופי	3

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

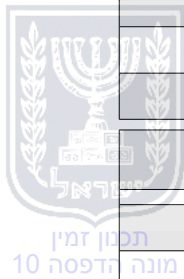
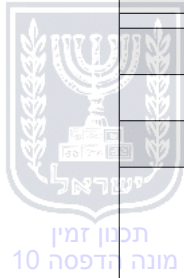
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	39.82	7.20
מצב מאושר : ייעוד מגורים ג'	488.59	88.35
שביל הולכי רגל	24.58	4.45
סה"כ	552.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	24.58	4.44
דרך מאושרת	39.82	7.20
מגורים ג'	488.59	88.35
סה"כ	552.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד.</p> <p>2. תותר תוספת דירת גג ע"י פיצול דירת גג אחת קיימת בהיתר ל-2 דירות גג.</p> <p>3. לכל דירה תהיה מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות.</p> <p>4. שטח עיקרי לכל דירת גג לא יפחת מ-45 מ"ר.</p> <p>5. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים מעל דירות הגג.</p> <p>6. תובטח גישה למתקנים הסלולריים על הגג לדיירי הבניין.</p> <p>7. מרפסות שמש קיימות בהיתר מותרת כל עוד הבנין קיים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
	דרכים ושבילים עפ"י תכניות תקפות.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3	3	2 (3)	1	4 (2)	23.57	30.8	15	65	1648.66	406.55		381.48	860.63 (1)	488	ביל"ו 6	1	מגורים	ג' מגורים



אתוריתכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4) 4	בילו"ו 6	1	מגורים	מגורים ג'

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:

מעבר לקווי בנין מותרת בליטות עפ"י ההיתר ועפ"י תכנית בב/105/ב

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל דירות גג ודירת נכה, עפ"י היתר..
- (2) 4 קומות וגג מעל קומת כניסה ומרתף..
- (3) קו בנין עילי 1.2.
- (4) קו בנין עילי 2.5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

הבינוי מחייב לגבי קומות ויח"ד ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 סטיה ניכרת

1. חלוקת דירות הגג.
2. בניה מעל דירות הגג למעט מתקנים סולאריים וטכניים.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. הבטחת גישה למתקנים טכניים וסולאריים של גג דירות הגג לדיירי הבנין.
2. אישור פיקוד העורף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10