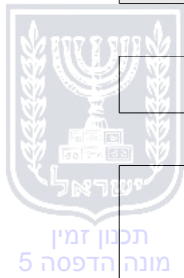


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1262567

העברת דירה לקומת הגג ברחוב בן דוד 42



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005334146/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לניוד יחידת דיור בהיתר בקומה ב' לקומת הגג בבנין קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

העברת דירה לקומת הגג ברחוב בן דוד 42

501-1262567

מספר התכנית

0.507 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5)

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	184903
	קואורדינאטה Y	664916

1.5.2 תיאור מקום	מצפון גינה ציבורית
	ממזרח חלקה 901
	מדרום רחוב בן דוד
	ממערב רחוב רבינא

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	42	בן דוד אברהם	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	224	

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	<u>תמא/1</u>
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	<u>בב/105/ב</u>
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -501 0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0873794</u>
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -501 0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>501-0308296</u>



## 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		09: 20 30/11/2023	יצחק יוסף זילברברג	06/09/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		08: 27 30/11/2023	יצחק יוסף זילברברג	06/09/2023		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	יוסף ברויאר			בני ברק	בן דוד אברהם	42	03-9255211	03-9255211	8590660@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף ברויאר			בני ברק	בן דוד אברהם	42	03-9255211	03-9255211	8590660@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@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

ניוד יח"ד קיימת בהיתר בקומה ב', לקומת הגג בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 יצירת דירת גג בבניין קיים ע"י העברת יח"ד בהיתר מקומה ב' לקומת הגג

2. שינויי בינוי לרבות יצירת דירת גג מעל דירה בקומה ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	33	6.51
מגורים ב'	474	93.49
סה"כ	507	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30.22	5.97
מגורים	476.03	94.03
סה"כ	506.25	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעל לקרקע מגורים מתחת לקרקע מרתף קיים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד.</li> <li>2. חלקי בנין קיימים בהיתר מעבר לקוי הבנין יותרו כל עוד הבנין קיים.</li> <li>3. העברת יח"ד קיימת בקומה ב' בהיתר לקומת הגג בבנין קיים ע"י הפיכת חדרי הגג בהיתר ליח"ד.</li> <li>4. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים, על גג דירת הגג.</li> <li>5. גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</li> <li>6. תובטח גישה למתקנים הסולאריים שעל גג דירת הגג לדיירי הבנין.</li> <li>7. לא תותר תוספת יח"ד</li> <li>8. דירת הגג תכלול את שטחי חדרי היציאה לגג המותרים</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תוכניות תקפות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	על פי תוכניות תקפות

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי					צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
																	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(6) 4	(5) 3.5	(4) 3.5	(3) 5	(2) 1	(1) 2	14.8	10.5	5	65	1024.01	200	220	604.01	474	בן דוד 42	1	מגורים	מגורים	

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 קומות וגג מעל קומת קרקע.
- (2) מרתף קיים.
- (3) לכיון חזית רבינא, קו בנין עילי 3.50 מ'.
- (4) לכיון חלקה 901.
- (5) לכיון שצ"פ, קו בנין עילי 2.10 מ'.
- (6) לכיון חזית בן דוד, קו בנין עילי 2.50 מ'.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער עד 3 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5