

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0784207

תוספת דירת גג ברח' הר סיני 7



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 לחלוקת יח"ד בקומה ב' ל 2 יח"ד והפיכת 2 חדרי גג לדירה נפרדת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת דירת גג ברח' הר סיני 7

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0784207

1.2 שטח התכנית 0.315 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	185162
קואורדינאטה Y	664573

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית עוסקת במגרש בשטח של 348 מ"ר הממוקם ברח' הר סיני 7 בבני ברק. גבולות החלקה הן:
צפון- רחוב הר סיני.
מזרח- רח' קושניר
דרום- חלקה מספר 211
מערב חלקה מספר 213

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	הר סיני	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק		214

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	תאריך
בב/105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/107 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/107 / א ממשיכות לחול.	2678		11/12/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



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		14: 55 05/04/2020	יצחק יוסף זילברברג	03/09/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 06 05/04/2020	יצחק יוסף זילברברג	03/09/2019		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	מרדכי אפשטיין			בני ברק	הר סיני	7	03-6761828		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי אפשטיין			בני ברק	הר סיני	7	03-6761828		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		מרדכי אפשטיין			בני ברק	הר סיני	7	03-6761828		

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

a. תוספת 2 יח"ד בבניין קיים עפ"י סעיף 62א(א)(8).

b. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

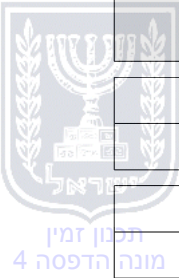
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

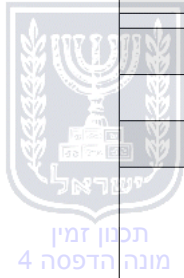
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	315	100
סה"כ	315	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	312.21	100
סה"כ	312.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>a. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>b. תותר חלוקה של יח"ד בקומה ב' ל 2 יח"ד כמסומן בבינוי.</p> <p>c. יותר חיבור של 2 חדרי גג קיימים ליח"ד נפרדת.</p> <p>d. שטח דירת הגג יכלול את השטחים המותרים של חדרי הגג ושטחים שלא נוצלו בבניין.</p> <p>e. הנסיגות בדירת הגג יהיו כמסומן בבינוי עם מרפסת גג ברוחב שלא יפחת מ 2.5 מ' באחת החזיתות.</p> <p>f. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים, על גג דירת הגג.</p> <p>g. תובטח גישה לטיפול במתקנים הסולאריים לדיירי הבניין.</p> <p>h. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p> <p>i. תותר מרפסת סוכה ליח"ד בקומה ב' ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית ובעורף, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ובכפוף שלא תהיה מעל או מתחת לסוכה קיימת.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(2)	(2)	(2)	(2)	3	22	(1) 7	360	428	315	הר סיני 7	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 דירת גג...

(2) קווי בנין: כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים

6.2

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. 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

הוראות לניקוז משמר נגר ע"פ תמ"א 4/ב/34 :

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4

סטיה ניכרת

a. תוספת יח"ד

b. בנייה מעל דירות הגג למעט מתקנים טכניים

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

- i. הגשת תכנית לעיצוב אדרי' עפ"י ההנחיות המרחביות
- ii. אישור פיקוד העורף לרבות לגבי מיגון הדירות המוצעות.
- iii. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



מועד משוער עד 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4