

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0940601

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' חתם סופר 7

תל-אביב

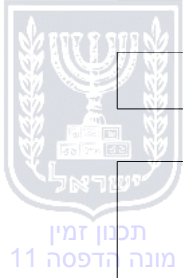
מחוז

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 לשינויים בקווי בניין והרחבת יח"ד קיימות עד שטח כולל של 140 מ"ר, בבניין קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|            |                     |             |
|------------|---------------------|-------------|
| <b>1.1</b> | <b>שם התכנית</b>    | שם התכנית   |
|            | <b>ומספר התכנית</b> | מספר התכנית |

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' חתם סופר 7

501-0940601 מספר התכנית

|            |                   |            |
|------------|-------------------|------------|
| <b>1.2</b> | <b>שטח התכנית</b> | 0.626 דונם |
|------------|-------------------|------------|

|            |                     |              |
|------------|---------------------|--------------|
| <b>1.4</b> | <b>סיווג התכנית</b> | תכנית מפורטת |
|------------|---------------------|--------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (4)

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    | 183847  |
| קואורדינאטה Y    | 666295  |

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון חלקה 1834, ממזרח-רח' ישראל סנלט, ממערב רחוב חתם סופר ומדרום-שביל להולכי רגל

**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    |
|-------|----------|-----------|---------|
|       | 7        | חת"ם סופר | בני ברק |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6122     | מוסדר   | חלק           | 1536                |                   |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 16/08/2007 | 3916                          | 5704                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/ 34/<br>ב/ 4. הוראות תכנית תמא/<br>34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית<br>זו. | כפיפות  | תמא/ 34 / ב/ 4       |
| 07/08/1980 |                               | 2649                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית בב/ 105/ ב<br>ממשיכות לחול על תיקוניה        | שינוי   | בב/ 105 / ב          |
| 15/12/1977 |                               | 2395                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית בב/ 201<br>ממשיכות לחול.                     | שינוי   | בב/ 201              |
| 03/07/2018 | 9458                          | 7864                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית<br>501-0308296. הוראות<br>תכנית 501-0308296<br>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                  |                | 22: 06 19/04/2021 | יצחק יוסף זילברברג | 04/02/2021  |                     | 1: 100   | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  |                | 22: 12 08/02/2021 | יצחק יוסף זילברברג | 03/02/2021  |                     | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב         | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|--------------|-----|------------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | גילה זילברמן |               |          | בני ברק | חת"ם<br>סופר | 7   | 03-6180587 |     | gila0504@<br>mail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב         | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|------|--------------|---------------|----------|---------|--------------|-----|------------|-----|------------------------|
| פרטי | גילה זילברמן |               |          | בני ברק | חת"ם<br>סופר | 7   | 03-6180587 |     | gila0504@gmail.co<br>m |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג  | תיאור | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|------|-------|-----------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|-----|------------------------|
| דייר |       | גילה<br>זילברמן |               |          | בני ברק | חת"ם סופר | 7   | 03-6180587 |     | gila0504@gmail.co<br>m |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם                 | מספר<br>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<br>mail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הרחבות יח"ד ושינויים בקווי בניין בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).
- b. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
- c. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים     | 1       |
| דרך מאושרת | 3, 2    |

| סימון בתשריט        | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 3              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים     | 1              |
| להריסה              | דרך מאושרת | 3, 2           |
| להריסה              | מגורים     | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**

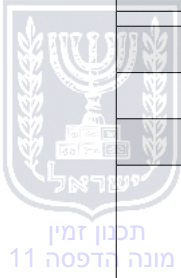
| מצב מאושר  |     |        |
|------------|-----|--------|
| יעוד       | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 108 | 17.20  |
| מגורים ג   | 520 | 82.80  |
| סה"כ       | 628 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 108.93    | 17.33        |
| מגורים     | 519.52    | 82.67        |
| סה"כ       | 628.46    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים   |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מעל לקרקע מגורים ומקלט קיים  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>i. הוראות תכנית זו יחולו על בניין קיים בלבד.</p> <p>ii. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>iii. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו.</p> <p>iv. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים.</p> <p>v. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן.</p> <p>vi. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.</p> <p>vii. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>viii. קווי הבניין יהיו: חזית חתם סופר: 3.0 מ' וקו בנין עילי 1.80. ש.צ.פ.: 3.00 מ' וקו בנין עילי 1.80, לכיוון צפון-שכן: 3.00 מ', לכיוון חזית ישראל סלנט קו בנין 0.00 מ'.</p> <p>ix. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין.</p> <p>x. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' בחזיתות הצידייות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזית האחורית, מעבר לקווי הבניין הנ"ל.</p> <p>xi. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין.</p> |
| 4.2   | דרך מאושרת   |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | דרכים על פי תוכניות תקפות  |
| 4.2.2 | הוראות   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                 |             |                                  | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש  | יעוד   |
|------------------|------------|-----------------|-------------|----------------------------------|--|----------------------|-----------|-------------------------|--------------------|----------|--------------------|-----------------|---------|--------|--------|
|                  | אחורי      | צידדי-<br>שמאלי | צידדי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(2) 4 |  |                      |           |                         | מעל הכניסה הקובעת  |          |                    |                 |         |        |        |
|                  |            |                 |             |                                  |  |                      |           |                         | עיקרי              | שרות     |                    |                 |         |        |        |
| קדמי             | 0          | 3               | 3           | 3                                | 16.5   | 25                   | 13        | 65                      | 444                | 1720 (1) | 520                | חת"ם סופר<br>7  | 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) השטח העיקרי כולל 160 מ"ר עבור חדרי יציאה לגג, ולא ניתן להמיר שטחים אלה לשימוש אחר..

(2) 3 קומות מעל קרקע בנויה+קומת גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.1</b> | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   |
|            | נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים.   |
| <b>6.2</b> | <b>עתיקות</b>   |
|            | <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידיד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. 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.</p> |
| <b>6.3</b> | <b>ניהול מי נגר</b>   |
|            | <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>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.</p>  |
| <b>6.4</b> | <b>סטיה ניכרת</b>   |
|            | <p>a. תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.</p> <p>b. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות.</p>   |
| <b>6.5</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|            | <p>1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות</p> <p>2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p>  |
| <b>6.6</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|            | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק  |

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11