

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1096098

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' סעדיה גאון 21

תל-אביב

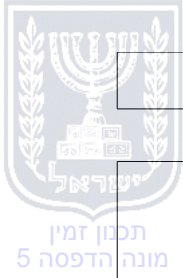
מחוז

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

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' סעדיה
גאון 21

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 501-1096098

שטח התכנית 1.2
0.442 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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

184462 קואורדינאטה X

665312 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון חלקה 223 ממזרח חלקה 463 מדרום שצ"פ-הרב הירש ממערב רח' סעדיה גאון

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
	21	סעדיה גאון	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	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	תמא/1
06/04/2006		2482	5516	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105 אגפים. הוראות תכנית בב/מק/105 אגפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105 אגפים
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 ב ממשיכות לחול על תיקוניה	שינוי	בב/105 ב
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
13/05/1971			1719	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/148 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/148



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		11: 26 27/12/2023	יצחק יוסף זילברברג	04/05/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא		23: 29 23/06/2022	יצחק יוסף זילברברג	23/06/2022		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	בת שבע הורביץ			בני ברק	סעדיה גאון	21	03-6194932		Batsheva@l-s.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בת שבע הורביץ			בני ברק	סעדיה גאון	21	03-6194932		Batsheva@l-s.co.il

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



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

הרחבות יח"ד ושינויים בקווי בניין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- a. הרחבת יח"ד קיימות
- b. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר
- c. שינויים בקווי בניין



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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

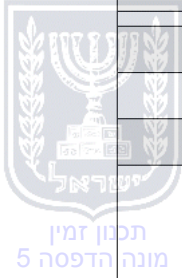
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	32	6.75
מגורים ב'	442	93.25
סה"כ	474	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26.43	5.57
מגורים	448.02	94.43
סה"כ	474.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	שימושים מעל לקרקע: מגורים שימושים מתחת לקרקע: מקלט (קיים)
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים בלבד. 2. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/אגפים. 3. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו. 4. העמודים ימוקמו ככל שניתן בסמוך לעמודים קיימים. 5. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן. 6. חלקי בניין קיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים. למעט חלקים מסומנים להריסה בנספח הבינוי. 7. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה. 8. מרפסות סוכה יהיו ברוחב עד 1.50 מ' בחזיתות הצידייות (עד 1.70 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות. 9. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד או קומה אחרת בבניין. 8. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין (שטח כולל).
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי תוכניות תקפות
4.2.2	הוראות



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
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	15.9	13.57	6	65	984.5	16.5	248	720	442	סעדיה גאון 21	מגורים	מגורים
אחורי	ציד-י-ימני	3											
ציד-י-שמאלי	ציד-י-שמאלי												
אחורי	אחורי												
קדמי	קדמי												
2.5 (4)	3.5 (3)	1.8 (2)	3.5 (1)	3									

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) לכיון צד צפון.
- (2) לכיון חזית הרב הירש.
- (3) לכיון צד מזרח.
- (4) לכיון חזית סעדיה גאון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי יהיה קובע לגבי קווי הבניין, מספר יח"ד ומספר הקומות

6.2 תנאים בהליך הרישוי

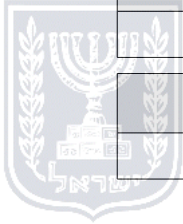
בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5