

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1073204

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת דירות גג ברח' תורת חיים 1

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

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת דירות גג בבניין קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת דירות גג ברח' תורת חיים 1

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

501-1073204

מספר התכנית

0.989 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (12), א62 (א) (4), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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 184850

קואורדינאטה Y 664725

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- חלקה מספר 578, תורת חיים 3

ממזרח-רחוב תורת חיים 1.

מדרום-רחוב אהבת שלום 17.

ממערב-חלקה מספר 577, אהבת שלום 15.

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	תורת חיים	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	579	

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות		8688	3740	מים	12/02/2020
בב/ מק/ 105 /אגפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 /אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 /אגפים תחולנה על תכנית זו.	5516	2482		06/04/2006
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
501-0873794	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0873794 ממשיכות לחול.	11071	3282		26/01/2023
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
בב/ 198	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 198 ממשיכות לחול.	1719			13/05/1971
בב/ 50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 50 ממשיכות לחול.	2015			09/06/1974

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרגלית שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרגלית שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	29/10/2023	מרגלית שטרן	13: 18 29/10/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/06/2023	מרגלית שטרן	11: 56 26/06/2023		לא

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	מרגלית שטרן			בני ברק	תורת חיים	1	03-5741858		5741858@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרגלית שטרן			בני ברק	תורת חיים	1	054-8433259		5741858@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	מרגלית שטרן	ה/41861		בני ברק	הר סיני	10	03-5741858		5741858@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבת יח"ד קיימות, שינויים בקווי בניין ותוספת 2 דירות גג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת יח"ד קיימות .

ב. שינויים בקווי בניין .

ג. תוספת 2 דירות גג.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	102, 100
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

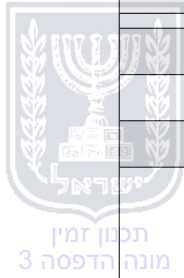
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	24	2.43
מגרש מיוחד	965	97.57
סה"כ	989	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.66	2.49
מגורים	966.61	97.51
סה"כ	991.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות תקפות.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
א. העמודים ימוקמו ככל הניתן בצמוד לעמודים הקיימים.	
ב. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יחזרו לקדמותם.	
ג. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי הבניין הקיים באגף הצפון מזרחי של החלקה, בלבד.	
ד. לא תותר העברת שטח שלא נוצל ליח"ד אחרות או קומה אחרת בבניין.	
ה. חלקי בניין הקיימים בהיתר מחוץ לקווי הבניין יותרו כל עוד הבניין קיים.	
ו. לא יותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לקווי הבניין לחזית.	
ז. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.7 מ' מגבול המגרש) וברוחב 1.1 מ' מעבר לקו הבניין העורפי.	
ח. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י תכניות תקפות.	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת		צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים	100	965	1140	304			1444	11	13.4	3	3	3.5	3.5	3.5	1
מגורים	מגורים	102	965	760	276			1036	7		3	3	3.5	3.5		1

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) 9 יח"ד קיימות+ 2 דירות גג חדשות..

(2) 3 קומות+ קומת גג, כולל קומת הקרקע..

(3) מערב.

(4) צפון.

(5) מזרח ודרום.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

הבינוי קובע (לגבי תא שטח 1) מס' קומות, יח"ד וקוי בניין.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

הבטחת גישה לטיפול במערכות הסולריות על גג דירות הגג, לכל דיירי הבניין.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 5 שנים.

