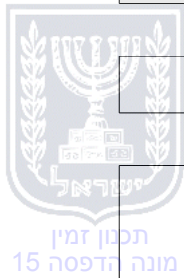


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1172055

פיצול דירות ותוספת דירת גג ברחוב הר סיני 9



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005276068/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לפיצול 2 יח"ד בקומות א וב' ותוספת דירת גג בקומת הגג בבנין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול דירות ותוספת דירת גג ברחוב הר סיני 9	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-1172055	מספר התכנית	
0.348 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בני ברק

185147 קואורדינאטה X

664578 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מרכז בעלי מלאכה דרום מזרח העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	הר סיני	בני ברק

שכונה מרכז בעלי מלאכה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	213	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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>
12/12/2023		1868	11892	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/40/ א/1. הוראות תכנית תמא/40/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/40/א/1</u> <u>1</u>
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על כל תיקוניה ממשיכות לחול.	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			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	13: 40 14/01/2024	מרים ראם	15/05/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		11: 56 19/10/2023	מרים ראם	02/01/2023	1	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	אריה קוק			בני ברק	הר סיני	9	03-6760677		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה קוק			בני ברק	הר סיני	9	03-6760677		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182	יתרון י.ת.ר. בעמ	ירושלים	הרב פניזיל		03-5591753		itaron.office@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בבנין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יח"ד בקומות א'-ב' ע"י פיצול יח"ד קיימות ותוספת דירת גג בקומת הגג.
2. שינויים בקווי בנין.
3. ניווד שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	25	7.18
מגורים	323	92.82
סה"כ	348	100

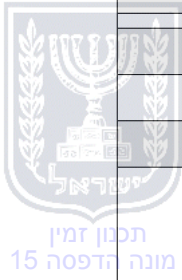
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.36	7.07
מגורים ב'	320.43	92.93
סה"כ	344.79	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטח עיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ - 45 מ"ר. 2. תותר תוספת יח"ד אחת בקומה א' ותוספת יח"ד אחת בקומה ב' ע"י פיצול יח"ד קיימת. 3. תותר תוספת דירת גג ע"י שימוש בשטחי חדרי הגג המותרים. 4. לא ייתרו בליטות לרבות סוכות בחזית האחורית. 5. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים מעל דירת הגג. 6. לא תותר תוספת יח"ד מער למותר בתכנית זו. 7. הוראות תכנית זו חלות על הבנין הקיים בלבד. 8. במקרה של הריסה ובניה חדשה קווי הבנין יוחזרו לקדמותם.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	17	38	7	65	761	323	1	מגורים ב'	מגורים ב'
1.8 (2)	3.5	3.15	3.15	3.5									

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

הוראות טבלה 5:

סוכות יבנו ע"פ תכנית סוכות.

ממד"ים יבנו עפ"י תמ"א 40/א/1/1 על תיקוניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח לדירת גג.

(2) קו בנין עילי מקומה ראשונה ומעלה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי

נספח הבינוי קובע לגבי מס' קומות, יח"ד וק.ב.

6.2 תנאים בהליך הרישוי

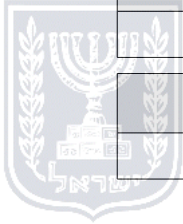
א. הבטחת גישה למתקנים הסולאריים על גג דירות הגג לדיירי הבניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15