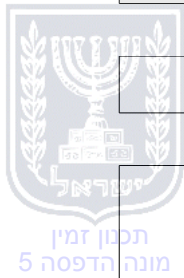


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1247352

תוספת דירת גג ברחוב הר סיני 25



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005324778/310>

דברי הסבר לתכנית

תסופת דירת גג אחת-קיימת, בבנין 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

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת דירת גג ברחוב הר סיני 25

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-1247352

1.2 שטח התכנית 0.569 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 184975

קואורדינאטה Y 664625

1.5.2 תיאור מקום הר סיני 25 פינת קהילות יעקב 30

מזרח: רח' קהילות יעקב 32

מערב: חלקה מס' 71

צפון: רח' הר סיני 25

דרום: חלקה מס' 78

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	25	
בני ברק	קהילות יעקב	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	79	

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	מים	3740	8688		כפיפות	תמא/1
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
11/12/1980			2678	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/107/א. הוראות תכנית בב/107/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/107/א
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0873794 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0873794
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מרגלית שטרן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מרגלית שטרן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 100	1	18/03/2024	מרגלית שטרן	14: 14 18/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	10/01/2024	מרגלית שטרן	16: 07 10/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אברהם שמעון מרילוס			בני ברק	הר סיני	25	054-8434144		amarilus@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם שמעון מרילוס			בני ברק	הר סיני	25	054-8434144		amarilus@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



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

תוספת דירת גג אחת, בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת דירת גג אחת, בבניין קיים.
- ב. ניווד שטחים, מקומות הבניין לקומת הגג.



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

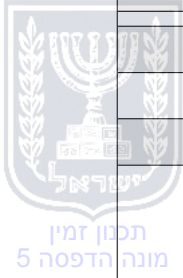
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
13.18	75	דרך מוצעת
86.82	494	מגורים ב
100	569	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.30	75.74	דרך מאושרת
86.69	493.51	מגורים
100	569.25	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תותר תוספת דירת גג אחת בקומת הגג.</p> <p>ב. לא תותר בנייה מעל לדירת הגג, למעט מתקנים טכניים.</p> <p>ג. גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ד. תובטח גישה למתקנים הסולאריים שעל גג דירת הגג.</p> <p>ה. דירת הגג תכלול נסיגה של 2.5 מ' לפחות בחזית הראשית.</p> <p>ו. שטח דירת הגג יכלול את השטח המותר לחדרי הגג המותרים בתוספת שטחים שניתן לנייד מקומות הבניין.</p> <p>ז. לא תותר חלוקה של דירת הגג.</p> <p>ח. חלקי בניין הקיימים בהיתר מחוץ לקוי הבניין, מותרים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים עפ"י תכניות תקפות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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							
אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.5	14	(1) 7	65	1018.76	60		248	710.76	494	1	מגורים	מגורים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4) 3	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) לא כולל דירת שיפוע..

(2) דרום.

(3) מערב.

(4) קו בניין לרח' הר סיני 3.0 מ' קו בנין לרח' קהילות יעקב 5.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי

הבינוי קובע לעניין מס' יח"ד.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 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.

