

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0748905

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' אפשטיין 4.

תל-אביב

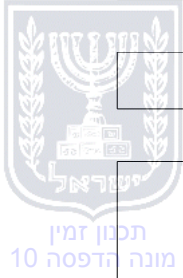
מחוז

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

שינויי בינוי ותוספת זכויות בנייה לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' אפשטיין 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

501-0748905

0.423 דונם

תכנית מפורטת

כן

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	183707
קואורדינאטה Y	665697

1.5.2 תיאור מקום

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
	4	אפשטיין פנחס	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק		478

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0308296 ממשיכות לחול.	7864	9458	03/07/2018
בב/ 93 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 93 / א ממשיכות לחול.	2173		11/12/1975



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 51 08/08/2019	מונוס ויסנברגר	08/08/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 52 08/08/2019	מונוס ויסנברגר	08/08/2019	1	1: 250	מחייב	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
עו"ד מיופה כח	פרטי	עמית הורוביץ			בני ברק	אפשטיין פנחס	4	03-6122111		hr50030@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמית הורוביץ			בני ברק	אפשטיין פנחס	4	03-6122111		hr50030@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד מיופה כח	עמית הורוביץ			בני ברק	אפשטיין פנחס	4	03-6122111		hr50030@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	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	26	03-6190265		monusoffice @gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינויי בינוי ותוספת זכויות לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בנין מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת בנין חדש בחלקה עפ"י סעיף 62א(א) וכדלהלן:

א. שינויי בינוי ושינוי בגובה הקומות עפ"י סעיף (5).

ב. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).

ג. תוספת 2 קומות עפ"י סעיף (9).

ד. תוספת שטח עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף (9).

ה. תוספת דירת נכה עפ"י תכניות תקפות.

ו. שינויים בקווי בניין לפי תשריט עפ"י סעיף (4):

ז. ניווד זכויות בין הקומות עפ"י סעיף (9).

ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101
להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101

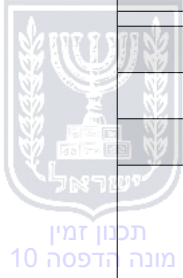
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	423	100
סה"כ	423	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	422.76	100
סה"כ	422.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות. 2. הוראות התכנית יחולו על בניין חדש בלבד. 3. גובה כל קומה לא יעלה על 3.15 מ' (ברוטו) 4. שטח מזערי ליח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר (עיקרי)



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	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרחי	מערבי				מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	1	5	22.05	37.8	17	583	423	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
אחורי	1	5	22.05	37.8	17	583	423	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
ציד-ימני	1	5	22.05	37.8	17	583	423	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
ציד-שמאלי	1	5	22.05	37.8	17	583	423	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
תכנון זמין	1	5	22.05	37.8	17	583	423	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
מונה הדפסה	1	5	22.05	37.8	17	583	423	101	מגורים ב'	מגורים ב'	

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) שטח זה מהווה 138% משטח החלקה. בנוסף יותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה עפ"י תכנית, וכן שטח חדרי גג לפי 35 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

(2) עפ"י התכניות התקפות..

(3) כולל תוספת 7 יח"ד מעבר ל 9 יח"ד מותרות (7 יח"ד רגילות ו 2 דירות גג), וכולל דירת שיפוע אחת.

(4) 5 קומות טיפוסיות + קומת גג מעל קומת קרקע..

(5) קווי בניין צידיים צפון ומזרח : 4 מ'..

(6) קווי בניין לחזיתות דרום ומערב : 3 מ' עם אפשרות בליטה של 1.20 מ' בקומות הטיפוסיות..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, קווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>א. 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 וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י 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 אלו 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה תת-קרקעית עפ"י התקן/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה עפ"י הקטן מביניהם.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. יותרו 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> <p>2. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. תוספת או חלוקה של יח"ד.</p> <p>ב. תוספת קומות.</p> <p>ג. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות ומ. שמש.</p> <p>ד. תוספת שטחים עיקריים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדריכלי של הבניין, בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>ב. אישורי נגישות כדין.</p> <p>ג. הריסת המבנה הקיים, ולרבות הגדרות שבתחום ההפקעה, בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p>	<p>6.6</p>

6.7 היטל השבחה	6.7
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

.7 ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית : 10 שנים.	
-----------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10