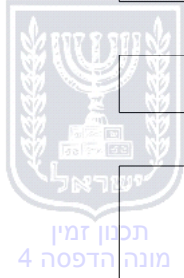


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0530337

שינויים ותוספות ברח' צפת 10



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

תכנית בסמכות מקומית לשינויים ותוספות להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש שימש לבית מדרש ופנימייה (בהליך נפרד).



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' צפת 10

ומספר התכנית

501-0530337

מספר התכנית

0.431 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	183575
	קואורדינאטה Y	666085

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	צפת	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק	357	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



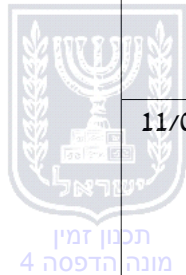
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
05/01/2017	1405	7416	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0416891. הוראות תכנית 501-0416891 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0416891
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
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / מצ/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / מצ/ 1
07/04/1982		2801	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 164. הוראות תכנית בב/ 164 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 164



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/09/2017	פרל קרייזמן	24/09/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		01/05/2017	פרל קרייזמן	01/05/2017	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	הרב אפרים פנחסי		ישיבת ברכת אפרים	בני ברק	הרב סורוצקין	9	050-4113160		ep5707890@ gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	הרב אפרים פנחסי		ישיבת ברכת אפרים	בני ברק	הרב סורוצקין	9	050-4113160		ep5707890@gmail.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
3. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
4. תוספת קומה וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
5. תוספת קומה ושטחים עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קווי בניין:
- (1) בחזית צפונית מ - 4.0 מ' ל - 0.0 מ'. (בניה בקיר משותף בין 2 המגרשים).
 - (2) קו הבנין הצידי (דרום) יהיה 3.60 מ' במקום 4.00.
 - (3) קו הבנין האחורי (מזרח) יהיה 5.40 מ' במקום 7.00 (6.00 מ' לאחר בליטה מותרת), למעט הבלטת ארון קודש, וח. מדרגות חרום.
 - (4) בנייה מעבר לקוי הבנין הנ"ל, תהיה סטייה ניכרת.
- ב. שטחים:
- (1) תוספת 20% מעבר ל-60% המותרים עפ"י התכנית הראשית.
 - ג. שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:
 - (1) תוספת קומה ג', מעבר ל-2 הקומות המותרות.
 - (2) ניוד שטחים בין הקומות.
 - (3) הגבהת גובה הקומות, כמסומן בנספח הבינוי.
 - (4) תוספת קומה ושטחים עפ"י תמ"א 38 (קומה ד).
- ד. שינויי בינוי:
- (1) בליטת מותרות בחזית ובעורף יותרו גם בקומת הקרקע.
- ה. הבינוי הסופי לעניין ציפוי חזיתות, יציוב הבינוי ופיתוח המגרש, יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
- ו. תובטח יציבות המבנה הקיים מצד צפון בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
- ז. הריסת המבנה הקיים תיעשה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין וכדו'.
- ח. בתת הקרקע יותרו שימושים עיקריים עפ"י תכנית בב/105/מצ/1 בכפוף לאישור השימוש הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.431



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאוסר: 60%, מצב מוצע: 80%. השימוש הציבורי יוגש בהליך נפרד	345		+86	259	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1		מגורים א'	1
		קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' (לא מבא"ת)	431	100
סה"כ	431	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	428.4	100
סה"כ	428.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות לרבות שימוש ציבורי בכפוף לאישור בהליך נפרד.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(5)	(5)	(2)	4	17.5	(3)	345	(3)	(3)	(2)	345	(1)	431	1	מגורים אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 80%.

(2) עפ"י תכנית מאושרת.

(3) עפ"י תכנית מאושרת

(4) עפ"י תכנית מאושרת.

בנוסף יותרו שטחי שירות לרבות שטחי שירות עפ"י תקנה 13 התקפים בזמן היתר הבנייה..

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי	6.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות וקווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים. 2. נספח הבינוי מציג שימוש עתידי כמבנה ציבור שיהיה כפוף לאישור על כך בהליך נפרד. 	
6.2 עתיקות	6.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. 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. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. 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. 5. 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. 	
6.3 חניה	6.3
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה ובתאום עם יועץ התנועה.</p>	
6.4 ניהול מי נגר	6.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית. 	
6.5 סטיה ניכרת	6.5
<ol style="list-style-type: none"> 1. בנייה מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט ח. מדרגות חרום וארון קודש, כמסומנים בנספח הבינוי. 	
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנית פיתוח לכל המתחם בתאום עם מה"ע. 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר. 3. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. 4. אישורי נגישות עפ"י דין. 5. הבטחת יציבות המבנה הקיים בזמן עבודות ההריסה והבנייה. 	
6.7 היטל השבחה	6.7
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4