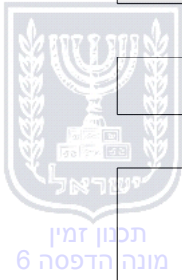


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0684571

הרחבות יח"ד קיימות ברח' אפשטיין 11



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

תוכנית בסמכות מקומות להרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבות יח"ד קיימות ברח' אפשטיין 11

ומספר התכנית

501-0684571

מספר התכנית

1.020 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

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

183669 קואורדינאטה X

665723 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון - חלקה 618

מדרום - חלקה 874

ממזרח - רח' אפשטיין

ממערב - גבול בייב - ר"ג.

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
	11	אפשטיין פנחס	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

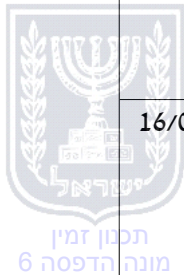
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / א
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
06/04/2006	2482	5516	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / אגפים. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / אגפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ מק/ 105 / אגפים
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0308296. תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



**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				גיל בראונשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל בראונשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		30/10/2018	גיל בראונשטיין	23: 48 08/04/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/09/2018	גיל בראונשטיין	23: 22 01/04/2019		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	יניב יואש גרין			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-6199473	072-2507768	
	פרטי	רינת גרין			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-6199473		
	פרטי	טובה וולפו			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6627996		
	פרטי	ראובן יוסף וולפו			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6627996		
	פרטי	אילה עובדיה			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-7303498		
	פרטי	יהודה עובדיה			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-7303498		
	פרטי	רויטל צדיק			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6279283		
	פרטי	שמעון צדיק			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6279283		
	פרטי	משה שלום קרפ			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	052-7670717		
	פרטי	רחל קרפ			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	052-7670717		

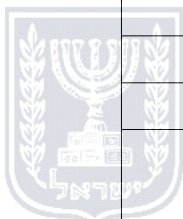
## 1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלומית בוטל			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	077-7671075		
בעלים		משה בן סניור			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-7392249		
בעלים		רוזיליה ברקוביץ			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-5797780		
בעלים		אורית גאריביאן			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	077-9122199		
בעלים		אליהו יוסף חיים גאריביאן			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	077-9122199		
בעלים		חנה גבאי			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6192962		
בעלים		יצחק גבאי			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6192962		
בעלים		יניב יואש גרין			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-6199473		
בעלים		רינת גרין			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-6199473		
בעלים		פרידה דובב			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	052-3713433		
בעלים		אבינועם דוברוביצ'ר			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6166718		
בעלים		רחל דוברוביצ'ר			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6166718		
בעלים		אברהם דקלבוים			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-9170495		
בעלים		אלנה הורודיאנצו			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-6184495		
בעלים		טובה וולפו			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6627996		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ראובן יוסף וולפו			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6627996		
בעלים		עדנה ויג			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	052-3713433		
בעלים		חנוך זילברפרב			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	077-7156300		
בעלים		מינדי זילברפרב			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	077-7156300		
בעלים		רונית זנזורי			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-5740211		
בעלים		שרה כדורי			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6187230		
בעלים		אליהו כהן			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6182528		
בעלים		לאה כהן			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-5748184		
בעלים		מאיר כהן			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-5748184		
בעלים		מרים כהן			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6182528		
בעלים		אברהם כהני			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6193530		
בעלים		ענת כהני			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6193530		
בעלים		גרייס למברגר			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	053-3126042		
בעלים		אליעזר יום טוב למדן			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-3037020		
בעלים		שרה למדן			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-3037020		
בעלים		בת שבע סבר			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6961636		
בעלים		זושא אהרן סבר			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-6961636		
בעלים		קלודין סלמה			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	03-5797158		
בעלים		אילה עובדיה			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-7303498		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודה עובדיה			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-7303498		
בעלים		רויטל צדיק			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6279283		
בעלים		שמעון צדיק			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6279283		
בעלים		משה קואניג			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	053-3126042		
בעלים		אברהם קמחי			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	052-3713433		
בעלים		משה שלום קרפ			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	052-7670717		
בעלים		רחל קרפ			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	052-7670717		
בעלים		אפרת רנד			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	077-5052503		
בעלים		משה רנד			בני ברק	אפשטיין פנחס	9	077-5052503		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל בראונשטיין		בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	11	072-2507767		gilbr111@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 ושינויים בקו בנין מערבי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)

2. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

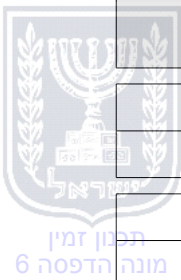
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,020.11	100
סה"כ	1,020.11	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,020.11	100
סה"כ	1,020.11	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<b>אדריכלות</b> 1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפסות 2. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים. 3. העמודים ימוקמו ככל הניתן בסמוך לעמודים הקיימים. 4. אם הבניין הקיים יהרס קווי הבנין יוחזרו לקדמותם. 5. חלקי הבנין הקיימים מחוץ לקווי בנין יותרו כל עוד הבנין קיים. 6. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	26	3640 (1)					1	1	מגורים	מגורים ג'
(2)	(3)	(2)	(2)	4										

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) שטח כולל מותר ל-26 יח"ד קיימות עפ"י 140 מ"ר ליח"ד. בפועל השטח המוצע בממוצע ליח"ד הינו כ-10 מ"ר+ סוכה עד 8 מ"ר.
- (2) בנוסף יותרו חדרי גג עד 40 מ"ר לכל דירה עליונה, שטחי שירות לחדרי מדרגות עד 8 מ"ר ליח"ד ושטחים משותפים לבניין בקומות הקרקע [כגון לובי כניסה, חדר עגלות ואשפה וכדו'].  
(2) כמסומן בתשריט.
- (3) שינוי ק.ב. מערבי מ-5 מ' [4 מ' אחרי בליטה מותרת] ל-3.5 מ'..



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"י 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב וניקוז</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בליטה מעבר לקוי בנין, מלבד מ' שמש וסוכות.</p> <p>3. בליטות מעבר לקו הבניין המערבי, למעט מ' שמש וסוכות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת התוכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין והתוספות, לרבות בנושא ציפוי חזיתות וכדו', עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p><b>6.6</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6