

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0481168

הרחבות ל-140 מ"ר ושינוי ק.ב. בשפת אמת 3



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

הרחבות ל-140 מ"ר שטח כולל ושינוי ק.ב. צפוני, מזרחי ומערבי ברח' שפת אמת 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות ל-140 מ"ר ושינוי ק.ב. בשפת אמת 3

מספר התכנית 501-0481168

1.2 שטח התכנית 0.465 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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
קואורדינאטה X	184486
קואורדינאטה Y	665785

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	שפת אמת	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		457

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105 / ב	שינוי	ההוראות של התכנית התקפה על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	2649		07/08/1980
בב/185	שינוי	ההוראות של התכנית התקפה על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	2134		17/08/1975



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל בראונשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל בראונשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/07/2017	גיל בראונשטיין	18/12/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		29/07/2017	גיל בראונשטיין	04/12/2016		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	יחזקאל שמואליאן			בני ברק	שפת אמת	3	03-6185865		
	פרטי	פנינה שמואליאן			בני ברק	שפת אמת	3	03-6185865		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	גינין אואקנין			בני ברק	שפת אמת	3	077-5521019		
דייר	יצחק אואקנין			בני ברק	שפת אמת	3	077-5521019		
דייר	מרים אינשטיין			בני ברק	שפת אמת	3	03-6191470		
דייר	שמואל אינשטיין			בני ברק	שפת אמת	3	03-6191470		
דייר	בלה מרים גרשונוביץ			בני ברק	שפת אמת	3	03-5504080		
דייר	משה גרשונוביץ			בני ברק	שפת אמת	3	03-5504080		
דייר	אהובה לרמן			בני ברק	שפת אמת	3	03-6191285		
דייר	יונה לרמן			בני ברק	שפת אמת	3	03-6191285		
דייר	יחזקאל פנחסי			בני ברק	שפת אמת	3	03-6191855		
דייר	יוסף שאלו			בני ברק	שפת אמת	3	03-5784307		
דייר	שושנה שאלו			בני ברק	שפת אמת	3	03-5784307		
דייר	יחזקאל שמואליאן			בני ברק	שפת אמת	3	03-6185865		
דייר	פנינה שמואליאן			בני ברק	שפת אמת	3	03-6185865		
דייר			אגודת חסד לאברהם	בני ברק	שפת אמת	3	03-6741694		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	9	072-2507767		gilbr111@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12)
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1. שינויים בקווי בניין:
 - א. לכיוון צפון (דרדך) 3 מ' במקום 4 מ'.
 - ב. לכיוון מזרח ומערב (צידיים) 2.70 מ' במקום 3.0 מ'.
 - ג. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין ששוננו בתכנית זו, למעט סוכות ומ. שמש.
2. תותר הרחבה של יח"ד הקיימות עד לשטח כולל שלא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים
- בתכנית זו ותוכניות תקפות.
3. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו וזו תהיה סטייה ניכרת.
4. לא תותר העברת שטח שלא נוצל למקום אחר בבניין.
5. ההרחבות יהיו עפ"י תב"ע אגפים.
6. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין שיפוץ הבניין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.
7. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותן
8. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
9. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בניין יותרו כל עוד הבניין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.465
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	9			9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סך הכל 140 מ"ר שטח כולל.	1,260		+617	643	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
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	465	100
סה"כ	465	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	465.9	100
סה"כ	465.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(2)	9 (2)	סה"כ שטחי בניה (1) 1260	גודל מגרש כללי	465	1	1	מגורים	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(1) 1260							

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) עד 140 מ"ר שטח כולל ליח"ד..

(2) ללא שינוי.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, מונה הדפסה 7 תכנון זמין מונה הדפסה 7), חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
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.
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.

6.3

ביוב וניקוז

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :
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.

6.4

סטיה ניכרת

1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
2. בליטות - למעט מרפסות שמש וסוכות.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.
3. הרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמנה.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע - 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7