

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

מספר התכנית 501-0684571

1.2 שטח התכנית 1.020 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

183669 קואורדינאטה X

665723 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון - חלקה 618

מדרום - חלקה 874

ממזרח - רח' אפשטיין

ממערב - גבול ב"ב - 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

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

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

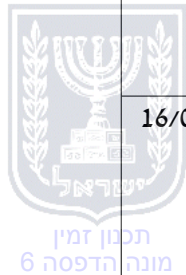
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



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		23: 48 08/04/2019	גיל בראונשטיין	30/10/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		23: 22 01/04/2019	גיל בראונשטיין	16/09/2018		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

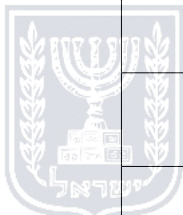
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יניב יואש גרין			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-6199473	072-2507768	
	פרטי	רינת גרין			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-6199473		
	פרטי	טובה וולפו			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6627996		
	פרטי	ראובן יוסף וולפו			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	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

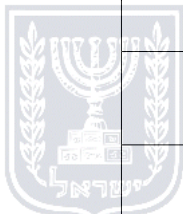


תכנון ומתן
מונה תדפיס 6

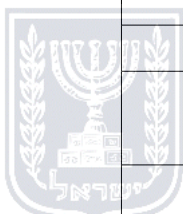


תכנון ומתן
מונה תדפיס 6

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		
בעלים		ראובן יוסף וולפו			בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6627996		

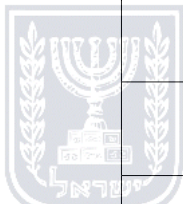


תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	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		
בעלים	יהודה עובדיה				בני ברק	אפשטיין פנחס	11	03-7303498		
בעלים	רויטל צדיק				בני ברק	אפשטיין פנחס	11	054-6279283		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

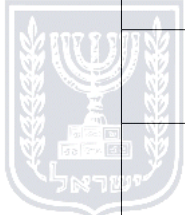


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		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		gilbr11@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

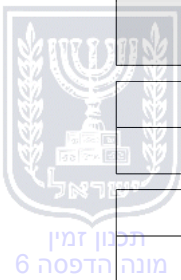
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

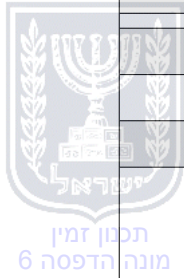
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,020.11	100
סה"כ	1,020.11	100

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	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 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							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	1	מגורים	מגורים ג'
(2)	(3)	(2)	(2)	4	3640 (1)					1020				

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>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין ומספר יח"ד ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 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 התשל"ח 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>6.2</p>
<p>6.3 ביוב וניקוז</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% שטחים 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>6.3</p>
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>1. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בליטה מעבר לקוי בנין, מלבד מי שמש וסוכות.</p> <p>3. בליטות מעבר לקו הבניין המערבי, למעט מי שמש וסוכות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הגשת התוכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין והתוספות, לרבות בנושא ציפוי חזיתות וכדו', עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.6</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