

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0911818

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' נויפלד 15



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 הועדה המקומית לשינוי קוי בנין והרחבת יח"ד קיימות עד שטח כולל של 140 מ"ר, בבניין קיים



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

הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין ברח' נויפלד 15

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-0911818 מספר התכנית

1.742 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (12), 62א (א) (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	185137
קואורדינאטה Y	667086

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-רח' נויפלד, ממזרח- חניה פרטית, מדרום חניה פרטית, ובמערב ש.צ.פ.

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
	15	נויפלד	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	733	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
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
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
05/05/1974		2006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 242 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 242



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אידי פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אידי פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 28 20/02/2021	אידי פולק	26/10/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 28 20/02/2021	אידי פולק	18/10/2020		1: 250	מנחה	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	אהרון דה האס			בני ברק	נויפלד	15		072-2507767	
	פרטי	אליעזר הררה			בני ברק	נויפלד	15		072-2490561	
	פרטי	ישראל כץ			בני ברק	נויפלד	15		072-2507767	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון דה האס			בני ברק	נויפלד	15		072-2507767	
פרטי	אליעזר הררה			בני ברק	נויפלד	15		072-2490561	
פרטי	ישראל כץ			בני ברק	נויפלד	15		072-2507767	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		אהרון דה האס			בני ברק	נויפלד	15		072-2507767	
דייר		אליעזר הררה			בני ברק	נויפלד	15		072-2490561	
דייר		ישראל כץ			בני ברק	נויפלד	15		072-2507767	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אידי פולק		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idyk1@gmail.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

הרחבת יח"ד ושינויים בקווי בנין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. הרחבת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(12)

b. שינויים בקו בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)

c. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1,742	100
סה"כ	1,742	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,741.16	100
סה"כ	1,741.16	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע- מגורים מסחר וחניות קיימות מתחת לקרקע-מקלט קיים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>a. הוראות תכנית זו יחולו על בניין קיים בלבד.</p> <p>b. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>c. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>d. הבקשה להיתר תכלול תכנית כוללת המראה את כל ההרחבות האפשריות בבניין.</p> <p>e. הבקשה להיתר תכלול לא פחות ממחצית הדירות בכל אגף, למעט דירות בקומות הקרקע ובקומת הגג ולמעט בחזית שהבנייה תהיה באגפים שלמים</p> <p>f. לא תותר יותר מקומה אחד ללא בניית הרחבות בין 2 קומות (מעליה ומתחתיה) שבהם מבוצעת הרחבה.</p> <p>g. בקומות שלא מבוצעת הרחבה תיבנה מעטפת ע"מ ליצור חזית אחידה לבניין, למעט בקומה העליונה שבה ייבנה מעקה.</p> <p>h. בניית הרחבה מעל דירה שבה לא מבוצעת הרחבה תדרוש הסכמת בעל הנכס של אותה דירה או שליחת הודעות.</p> <p>i. העמודים ימוקמו ככל הניתן בסמכות לעמודים קיימים.</p> <p>j. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>k. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בניין שלא מסומנים להריסה יותרו כל עוד הבניין קיים.</p> <p>l. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>מ. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין.</p> <p>n. קווי הבניין יהיה כדלהלן: i. לרח' נויפלד: 6.00 מ' וקו בנין עילי 4.50 ii. לכיון דרום-חניה פרטית: 2.50 מ' iii. מזרח-חניה פרטית: 4.00 מ'. iv. מערב-ש.צ.פ.: 1.00.</p> <p>o. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין הנ"ל. למרות האמור, יותרו סוכות לכיוון צפון ודרום (עד רוחב 1.10 מ'), ולכיוון מזרח (עד רוחב 1.5 מ').</p>



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי								
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שרות		
אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת	15.5	6.8	12	65	1394	416	1600	1742	נויפלד 15	1	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3							697	1742	נויפלד 15	1	מסחר	מגורים ומסחר

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) 3 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע חלקית עם מסחר.

(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מסס' יח"ד ומספ' הקומות וקווי 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, 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**ניהול מי נגר**

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

יוותרו 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.

6.4**סטיה ניכרת**

תוספת או חלוקה של יח"ד שהורחבו בתוכנית זו.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה
3. ההרחבות לחזית באגפים שלמים
4. תוספת שטחים מעבר למותר עפ"י תוכנית זו.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7