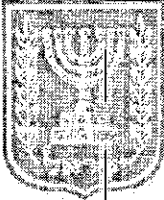


508483

תכנית מס' 501-0432153 - שם התכנית: הרחבות ושינוי קווי בניין בנויפלד 27

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

תכנית מס' 501-0432153

הרחבות ושינוי קווי בניין בנויפלד 27

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

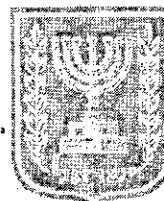


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

המקומית לתכנון	
ליני להמליץ אשר להקדח/לתת תוקף	
501- 0432153	תכנית מס'
25.7.16	ביום 20/6/84
י"ר הועדה המחוזית	י"ר הועדה

7.11.16

אדר' רות מוזס
ס' תהגוס העיר
לתכנון ושינוי בניה
אגף ההנדסה ב"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ אשר להקדח/לתת תוקף	
501- 0432153	תכנית מס'
27.3.17	ביום 20/1/103
י"ר הועדה המחוזית	י"ר הועדה

14.5.17

אדר' רות מוזס
ס' תהגוס העיר
לתכנון ושינוי בניה
אגף ההנדסה ב"ב

דברי הסבר לתכנית

הזזת ק.ב. והרחבות ל-140 מ"ר כולל בבנין קיים ברח' נויפלד 27.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות ושינוי קווי בניין בנויפלד 27

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0432153

מספר התכנית

0.738 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

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

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 183736

קואורדינאטה Y 665488

1.5.2 תיאור מקום צפון: חלקות 726-729

דרום: חלקה 744

מזרח: חלקה 746

מערב: חלקה 745

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	נויפלד	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	740	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 105 / ב	שינוי	כל ההוראות של התוכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים שבתוכנית זו.	2649		07/08/1980
בב/ 242	שינוי	כל ההוראות של התוכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים שבתוכנית זו.	2006		05/05/1974

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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל בראונשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/06/2016	גיל בראונשטיין	07/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/06/2016	גיל בראונשטיין	01/06/2016		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	ישראל מאיר ביטון			בני ברק	נויפלד	27	077-7644489	077-7644489	
	פרטי	אשר יחיאל בן סעדון			בני ברק	נויפלד	27	050-2310953		
	פרטי	הדסה טובה גבריאלוב			בני ברק	נויפלד	27	03-5799722	03-5799722	
	פרטי	איתן לוי			בני ברק	נויפלד	27	03-5708335	03-5708335	
	פרטי	משה מרצילו			בני ברק	רמב"ם	15	03-6249191	03-6249191	
	פרטי	צבי פוקס			בני ברק	נויפלד	27	077-6166221		
	פרטי	אביעד שר שלום שלום			בני ברק	נויפלד	27	03-5700365	03-5700365	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שולמית כרמל			בני ברק	נויפלד	27	077-7644489	077-7644489	
חוכר	ישעיהו אידלמן			בני ברק	נויפלד	27	03-5700871	03-5700871	
חוכר	ליאת אשר			בני ברק	נויפלד	27	054-8493835		
חוכר	שמשון אשר			בני ברק	נויפלד	27	052-7633082		
חוכר	ישראל מאיר ביטון			בני ברק	נויפלד	27	077-7644489	077-7644489	
חוכר	אשר יחיאל בן סעדון			בני ברק	נויפלד	27	050-2310953		
חוכר	חנה ברקוביץ			בני ברק	נויפלד	27	03-5700871	03-5700871	
חוכר	אביטל בשארי			בני ברק	נויפלד	27	055-8860211		
חוכר	הדסה טובה גבריאלוב			בני ברק	נויפלד	27	03-5799722	03-5799722	
חוכר	משה חיים גבריאלוב			בני ברק	נויפלד	27	03-5799722	03-5799722	

תכנית מס': 501-0432153 - שם התכנית: הרחבות ושינוי קווי בניין בנויפלד 27

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	גילה חנימוף			בני ברק	נויפלד	27	03-6169157	03-6169157	
חוכר	רחמים דורון חנימוף			בני ברק	נויפלד	27	03-6169157	03-6169157	
חוכר	ישי יהודה			בני ברק	נויפלד	27	055-8860211		
חוכר	חגית כהן			בני ברק	נויפלד	27	050-2310953		
חוכר	איתן לוי			בני ברק	נויפלד	27	03-5708335	03-5708335	
חוכר	אסתר לוי			בני ברק	נויפלד	27	03-5708335	03-5708335	
חוכר	יניב לוי			בני ברק	נויפלד	27	074-7033801	074-7033801	
חוכר	יעל לוי			בני ברק	נויפלד	27	074-7033801	074-7033801	
חוכר	יפית פוקס			בני ברק	נויפלד	27	077-6166221		
חוכר	צבי פוקס			בני ברק	נויפלד	27	077-6166221		
חוכר	חיים בנימין פריד			בני ברק	נויפלד	27	03-5743503	03-5743503	
חוכר	שיינה חיה פריד			בני ברק	נויפלד	27	03-5743503	03-5743503	
חוכר	אלה קלצקי			בני ברק	נויפלד	27	03-5782001		
חוכר	אנטולי קלצקי			בני ברק	נויפלד	27	03-5782001		
חוכר	אליעזר רובינסקי			בני ברק	נויפלד	27	03-5703796	03-5703796	
חוכר	נחמה רובינסקי			בני ברק	נויפלד	27	03-5703796	03-5703796	
חוכר	אביעד שר שלום שלום			בני ברק	נויפלד	27	03-5700365	03-5700365	
חוכר	סמדר שלום			בני ברק	נויפלד	27	03-5700365	03-5700365	
חוכר	גילה שרון			בני ברק	נויפלד	27	03-5797708	03-5797708	
חוכר	רות שרון			בני ברק	נויפלד	27	03-5797708	03-5797708	

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	37653	בראונשטיין גיל.	בני ברק	יחזקאל	9	072-2507767	072-2507768	gilbr111@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 עד לשטח כולל של 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(4)(12)
2. שינויים בקווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקוי בנין: לצפון 6 מ' ללא שינוי, לדרום 1 מ' במקום 4 מ', למערב 1 מ' במקום 4 מ' [2.5 מ' קו בליטה], קוי בנין למזרח וכן קוי הבנין הצידיים לצפון ולמערב [כמסומן בתשריט] יהיו 3.15 מ' [הקלה בשיעור עד 10%].
2. תותר הרחבה של יח"ד הקיימות עד לשטח כולל שלא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבנין 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 בבנין.
5. ההרחבות יהיו עפ"י תב"ע אגפים למעט בחזית שיהיו באגף שלם.
6. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין שיפוף הבנין עפ"י הצורך, עיצוב וציפוי החזית וכדו'.
7. חלקי בנין קיימים מחוץ לקווי בנין יותרו כל עוד הבנין קיים.
8. ההרחבה תיבנה עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
9. התכנון הופי של הסוכות ומ' השמש ייקבע בהיתר הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.738
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	16		16		ללא שינוי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	775	+1,465	2,240		לפי 140 מ"ר ליח"ד

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 ב'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	775	100
	775	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	738.03	100
	738.03	100
סה"כ		

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	(2)	(2)	16 (3)	(2)	2240 (1)					738	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(2)	(2)	(3)	(2)	(1)					738	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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 ליח"ד שטח כולל בנוסף יותרו שטחים משותפים כגון חדרי מדרגות, לובי כניסה, מעלית וכדו' וכן חדרי גג.
- (2) על פי תוכניות תקפות.
- (3) ללא שינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין 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) יבצען 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 לנקוז 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. בליטה מעבר לקו הבניין הדרומי שעפ"י תוכנית זו.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר. 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות בנושאים: שיפוף החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבנין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ישראל מאיר ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: אשר יחיאל בן סעדון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: הדסה טובה גבריאליוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: איתן לוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: משה מרצ'לו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: צבי פוקס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: אביעד שר שלום שלום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שולמית כרמל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: ישעיהו אידלמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: ליאת אשר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שמעון אשר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: ישראל מאיר ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרע	שם: אשר יחיאל בן סעדון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: חנה ברקוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אביטל בשארי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: הדסה טובה גבראלוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: משה חיים גבראלוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: גילה חנימוף שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: רחמים דורון חנימוף שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: ישי יהודה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: חגית כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: איתן לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אסתר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: יניב לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: יעל לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יפית פוקס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: צבי פוקס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיים בנימין פריד שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שיינה חיה פריד שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלה קלצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אנטולי קלצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליעזר רובינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נחמה רובינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אביעד שר שלום שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סמדר שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גילה שרון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: רות שרון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
--------------------	------------------------------------	--------------	------------------

עורך התכנית	שם: גיל בראונשטיין שם ומספר תאגיד: בראונשטיין גיל.	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
----------------	---	-------------------	------------------

