

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

9.12.07
תכנית מוקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3030

שינויים ותוספות לבניין קיים עפ"י סעיפים 62א(א)(4)(5)(8)(9) לחוק, ברח' הרצוג 27

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3030 ביום 19.3.07</p> <p style="text-align: right;">19.9.07</p> <p style="font-size: small; text-align: center;">ממונה מחוז תל אביב</p> <p style="font-size: small; text-align: center;">י"ד הועדה</p> <p style="font-size: small; text-align: center;">מנהל הועדה</p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"> 19.9.07 </p>	

דברי הסבר לתכנית

התוכנית משנה את קווי הבניין הצדדיים וקו הבנין הקדמי ומוסיפה דירות גג במקום עליות גג.

התוכנית מאפשרת תוספת מרתף חניה נוסף.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

מחוז תל אביב

תכנית מס' בב/מק/3030**1. זיהוי וסיווג התכנית**

- 1.1 שם התכנית: שינויים ותוספות לבניין קיים לפי סעיפים 62(א)(4)(5)(8)(9)
- 1.2 שטח התכנית: 581 מ"ר
- 1.3 מהדורות שלב
- הגשה
 - 01 מספר מהדורה
 - 11.12.06 תאריך עדכון
- 1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
- תכנית מתאר מקומית
 - סוג איחוד וחלוקה
 - ללא איחוד וחלוקה.
 - מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
 - ועדה מקומית
 - תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים:

מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה מערב
מזרח - Y 183/700קואורדינטה דרום:
צפון - X 666/150

1.5.2 תאור מקום

גבולות התכנית :-
מצפון- רח' ירמיהו
ממזרח - חלקה 921
מדרום - חלקה 392
ממערב- רח' הרצוג1.5.3 רשויות מקומיות
בתכניתרשות מקומית
התייחסות לתחום
הרשות

בני ברק

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה
התכנית

ישוב

בני ברק

שכונה

רחוב

מספר בית

הרצוג 27 פינת ירמיהו 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	• מוסדר		312	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים:

מספר גוש ישן	מספר גוש:
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש:	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
2.6.74	י.פ. 2013	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	בב/235
7.8.80	י.פ. 2649	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	בב/105/ב'
13.11.05	י.פ. 5455	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית גגות. הוראות תוכנית גגות תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	בב/מק/105/פ'
31.5.05	י.פ. 5402	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית גגות. הוראות תוכנית גגות תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	בב/מק/105/מ/2

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת:	סטטוס: טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים:	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת:	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים:	• התוספת אינה חלה.	--	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	--	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	--	

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
		לא רלוונטי
		לא רלוונטי
		לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ"מ	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק	אדרי' לאון אושקי	11.12.06	לא רלוונטי	21	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק	אדרי' לאון אושקי	13.6.07	1	1	1:250	• מחייב	• מחייב	תשריט
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק	אדרי' לאון אושקי	13.6.07	1	1	1:250	• מחייב	• מחייב	נספח בניין

נספח הבניין מחייב בנושאים הבאים : קווי בניין, כמות יח' דיור, גובה הבניין ומנחת בלבד בנושא חלוקה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השוליים.

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
	03-5793642		03-6197468	העלייה השנייה 6, בני ברק	14284196	לא רלוונטי		רבי קריית מלך בנייני בני ברק בעיית עיני יחודת מאירוביץ		מניש התכנית

1.8.1.1 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם כפועל
	03-5793642		03-6197468	תעלייה השניה 6, בני ברק	14264196	לא רלוונטי		חב' קריית מלך בנייני בני ברק בע"מ ע"י יתודד מאירוביץ		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5793642		03-6197468	תעלייה השניה 6, בני ברק	14264196	לא רלוונטי		חב' קריית מלך בנייני בני ברק בע"מ ע"י יתודד מאירוביץ		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
ushiki@netvision.net.il	03-5781275		03-5702568	וולפסון 18 ר"ב		27030	11213493	לאון אושקי	אדריכל	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

- א. קביעת הוראות לקוי בנין חדשים.
- ב. קביעת הוראות לדירת הגג.
- ג. קביעת הוראות לתוספת מרתף חניה.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק כדלהלן:
 - א. לכיוון מזרח (חלקה 921) – 3.4 מ' במקום 3.6 מ'
 - ב. לכיוון מערב (רח' הרצוג) – 1.5 מ' במקום 2.5 מ'.
 - ג. שאר הצדדים – ללא שינוי.
2. תוספת 1 יח"ד בקומת הגג (דירת גג) במקומם של 3 חדרי הגג המותרים, ע"י ניצול שטחם העיקרי של חדרי הגג ושטחים עיקריים שניידו מקומות הבניין, וזאת עפ"י סעיפים 62 א(א)(9)(8) לחוק.
3. שינוי בהוראות הבינוי של תכנית בב/מק/105/פ עפ"י סעיפים 62 א(א)(5) לחוק: הקטנת השטח הממוצע של יח"ד בקומה ד'.
4. תוספת מרתף חניה נוסף, סה"כ 2 מרתפי חניה בבניין, שייבנו בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/מ/2, וזאת למעט לענין השטח לחלחול מים שיטופל ע"י קידוחי חלחול בשטח הרמפה.
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		581	שטח התכנית – דונם
	I	(1) 13	מגורים – מספר יח"ד
	--	(2) 928.90	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

(1) בהיתר הבניה מאושרות 12 יחידות דיור.

(2) כולל הקלות 2.5% + 2.5% + 6% + 5% מעל 138% על פי המתאר, סה"כ 154% ושטחי עליות גג 35 X 3 מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	אזור מגורים ג'
		200	הרחבת דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

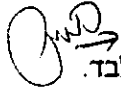
4.1 יעוד - מגורים ג'

4.1.1 שימושים:

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- | | |
|---|--|
| <p>תוכן תוכנית עיצוב אדריכלי של הבניין לאישור מהנדס העיר ותכלול הוראות בדבר עיצוב חזיתות, ציפויים, חומרי גמר וכדומה.</p> <p>תוגש תוכנית פיתוח למגרש לרבות הוראות בדבר פיתוח המדרכה, דרכי גישה, ריצוף וכדומה לאישור מהנדס העיר</p> <p>חניה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p> <p>המרתף הנוסף שבהתאם לתוכנית זו ישמש לחנייה לדיירי הבניין בלבד.</p> <p>דירת הגג תיבנה בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/פ, למעט שינויים שעפ"י תכנית זו.</p> <p>לא יותרו בליטות מעבר לקוי הבניין שעפ"י תכנית זו, למעט סוכות בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/ס/1</p> | <p>א. עיצוב אדריכלי</p> <p>ב. הוראות פיתוח</p> <p>ג. הוראות חניה</p> <p>ד.</p> <p>ה.</p> <p>ו.</p> |
|---|--|



4.2 יעוד... ..

4.2.1 שימושים:

4.2.2 הוראות

4.3 יעוד... ..

4.3.1 שימושים

4.3.2 הוראות

4.4

4.4.1 שימושים

4.4.2 הוראות

5. טבלת זכויות והולאות בניה

קדמי - אפון	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אסיפות (יח"ד לזוגם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא משטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד מגורים ג'		
	צד- צד	צד- צד	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	שרות				עיקרי	נעל לבניסה הקובעת
1.8	3.4	3.6	1.5	2	20.4	24	13	52	398	2130.9	822	--	(2) 380	(1) 928.9	535	100	מגורים ג'

- (1) כולל הקלות סה"כ 154% ושטח 3 X 35X מ"ר, עללית גג
- (2) לא כולל שטחי סוכות ומרפסות שמש
- (3) השטחים המצויינים בטבלה הם בהתאם למועד עפ"י תכנית בב/105/ב על תיקוניה ובתוספת הקלות מאושרות.

14/06/2007

עמוד 19 מתוך 28

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תוכן תוכנית עיצוב אדריכלי של הבניין לאישור מהנדס העיר ותכלול הוראות בדבר עיצוב חזיתות; ציפויים, חומרי גמר וכדומה.
- ב. תוגש תוכנית פיתוח למגרש לרבות הוראות בדבר פיתוח המדרכה והשטח בסמוך לשטח המסרחי, דרכי גישה, ריצוף וכדומה לאישור מהנדס העיר.
- ג. הוצאת ההיתר תהא לאחר ביצוע הריסה בפועל של שטחים בקומות הבניין, בתאום עם מהנדס העיר.
- ד. יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה נושא אוורור המרתף.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

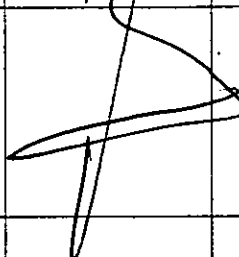

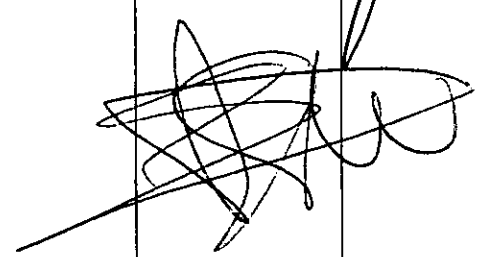
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו : 8 שנים מיום אישורה.

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי (משפחה)	
			14264196	חבי קריית מלך בנייני בני ברק בע"מ ע"י יהודה מאירוביץ	מגיש התכנית
			14264196	חבי קריית מלך בנייני בני ברק בע"מ ע"י יהודה מאירוביץ	בעלי עניין בקרקע
			11213493	אדריכל לאון אושקי	עורך התכנית