

עיריית בני ברק
אגף ההנדסה
 2007-11-26
נתקבל
 מח' תכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

22.2.07
 תכנית מוקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3040

שינויים בקו בניין ברח' האי גאון 3

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3040 בישיבה מס' 112/07 ביום 22.10.07 ממונה מחוז תל אביב יו"ר הועדה מנהל הועדה</p> <p>26.11.07</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינויים בקווי הבניין לכיוון דרום ומערב לצורך מתן אפשרויות הרחבה ברחי האי גאון 3.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' בב/מק/3040**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית: תכנית: מתאר מקומית: בב/מק/3040:

רח' האי גאון 3

460 מ"ר

1.2 שטח התוכנית:

1.3 מהדורות: שלב

• הגשה

1

מספר מהדורה

13/03/2007

תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית: סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

• לא

• ועדה מקומית

62 א(א)(4), (9)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים: מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X: 185460
 קואורדינטה Y: 667120

1.5.2 תיאור מקום: רח' האי גאון 3

1.5.3 רשויות מקומיות: רשות מקומית בני ברק

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית:

יישוב בני ברק
 שכונה רחוב מספר בית
 האי גאון 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• מוסדר	• חלק מהגוש		
6187			497	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

			שינוי	
1971	1707			בב/105/א
1980	2649			בב/105/ב
31.1.90	3739			בב/530

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
			13/03/2007		10		מחייב	הוראות התוכנית
			13/03/2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהוייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 פעלי עניין / פעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר- האידי / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
					רח' האי גאון 3 ב"ב	רשות מקומית			אלהר אלעזר צורי טייב		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' האי גאון 3 ב"ב			אלהר אלעזר צורי טייב		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
				רח' דון יוסף נשיא 4 בני ברק		79278		אברהם חוי		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים:

מונח	הגדרת מונח
תכנית ההרחבה	תכנית מתאר בב/530
תכנית חדרי גג	תכנית מתאר מקומית בב/105/ד/2
התכנית הראשית	תכנית מתאר בב/105/ב
תכנית סוכות	תכנית מתאר מקומית בב/105/ס/2

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- מתן אפשרויות להרחבת דיור ע"י:
- 2.1.1 שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
 - 2.1.2 תוספת שטחים אותם היה ניתן להוסיף בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
 - 2.1.3 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קווי הבניין ישונו כדלהלן:
 - א. קו הבניין לכיוון דרום (חלקות 379, 380) ישונה מ- 2.0 מ' ל- 0.0 מ'.
 - ב. קו הבניין לכיוון מערב (שצ"פ) יהיה 0.0 מ' במקום הקבוע בתכנית הבינוי של תכנית ההרחבה.
- 2.2.2 תותר תוספת שטחים של 6%, אותם היה ניתן לקבל בדרך של הקלה, שיתחלקו בצורה שווה בין כל בעלי הנכס בחלקה.
- 2.2.3 כל הבנייה החורגת, לרבות בנייה החורגת מגבול המגרש, בנייה חורגת בקומת חדרי הגג, ובנייה שמעבר לשטחים המותרים להרחבה עפ"י תכנית ההרחבה והתכנית הזאת, ייהרסו.
- 2.2.4 חדרי הגג ייבנו בהתאם להוראות תכנית חדרי הגג, לרבות לעניין השטח המרבי המותר והנסיגות מקו מתווה הבניין. כל בנייה קיימת שאינה תואמת את הוראות תכנית חדרי הגג תיהרס.
- 2.2.5 תותר בניית סוכות עפ"י הוראות תכנית סוכות שלא שונו בתכנית זו.
- 2.2.6 הבינוי הסופי של ההרחבות יתואם בשלב הוצאת היתר הבנייה עם מהנדס העיר.
- 2.2.7 לא תותר חלוקה של יחידת דיור שהורחבה.
- 2.2.8 השטחים המותרים יהיו עפ"י תכנית ההרחבה, ובתוספת שטחים מבוקשים בתכנית זו.
- 2.2.9 הבניה בחזית המערבית (לכיוון השצ"פ) תותר עד גבול החלקה בלבד.
- 2.2.10 למרות האמור לעיל, בהסכמת העירייה תותר בניית העמודים התומכים בלבד ע"ג השצ"פ.
- 2.2.11 השצ"פ יפותח לטובת הציבור ע"י היזם ועל חשבונו עפ"י תכנית פיתוח שתוגש ותאושר ע"י מה"ע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות:	סה"כ במצב המוצע:		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
					שטח התוכנית - דונם
					מגורים - מספר יח"ד
			6% שהיה ניתן לקבל בדרך של הקלה	שטח מותר עפ"י תכנית ההרחבה + שטח לחדרי גג עפ"י תכנית חדרי גג.	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					מגורים מיוחד - מספר יח"ד
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					מסחר - מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					מלונאות ונופש - מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י התכנית הראשית ותכנית ההרחבה

	הוראות:	4.1.2
		א.
		ב.
		ג.

	יעוד	4.2
	שימושים	4.2.1
	הוראות:	4.2.2

5. טבלת זמניות והולאות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ % (מתוך אור המותר)		גודל מגרש מזגזג/ מזרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדד- שמאלי	צדד- ימני		מתחת לקומות	מעל הכניסה הקובעת						מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שדות			
0	0	0	4										100	מגורים ב'	

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>6.1.1 הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>6.1.2 הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לעניין שיפוץ הבניין הקיים; ציפוי חזיתות; תאום התוספת עם הבניין הקיים וכדו' בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>6.1.3 הריסה בפועל של החלקים החורגים מעבר לגבול המגרש והמסומנים להריסה בתשריט בקו צהוב.</p> <p>6.1.4 הריסה בפועל של החלקים החורגים מעבר לשטח המותר עפ"י תכנית זו; לרבות שטחים חורגים בקומת הגג ובקומות הבניין, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>6.1.5 תנאי לאכלוס יהיה הריסה בפועל של הבנייה החורגת (סעיף 6.1:4).</p>	6.1
<p>6.2 חניה:</p> <p>מספר החניות יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.</p>	6.2
<p>6.3 סטייה ניכרת:</p> <p>חלוקת יחידות דיור שהורחבו עפ"י תכנית זו תהווה סטייה ניכרת.</p>	6.3
<p>6.4 מבנים להריסה:</p>	6.4

כל הבנייה החורגת מגבול מגרש (המוסמנת להריסה בתשריט בקו צהוב) וכל בנייה החורגת מהשטח המותר עפ"י תכנית זו ותכניות תקפות, תהרס בתאום עם מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע		
התנייה	תאור שלב	מספר שלב

7.2 מימוש התוכנית

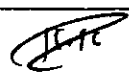

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית:

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				אלחרר אליעזר צורי טייב	מגיש התוכנית
					יזם במועל (אם רלבנטי)
				אלחרר אליעזר צורי טייב	בעלי עניין בקרקע
				אברהם חזי	עורך התכנית
		מהנדס בנין ושטחי מקרקעין			