

תוקף

תכנית מס' בב/מק/3054

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3.4.08

תכנית בוקד"מ מס' 3054

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3054

שינויים בבינוי לעידוד בניה חדשה בפרדס כץ.

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
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/ 3054 בישיבה מס' 124/08 ביום 21.1.08</p> <p>ממונה מחוז תל אביב מנהל הועדה מנהל הועדה</p> <p>27.2.08</p>	

דברי הסבר לתוכנית

עידוד בניה חדשה באיזור מגורים ג' בגוש 6195 (איזור פרדס כץ) ע"י שינויים בבינוי, במרווחים
הצידיים ותוספת קומה רביעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בינוני באזור פרדס כץ	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
בב/מק/3054	מספר התוכנית		
כ-125 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מחקר את המיותר:	שלב	1.3 מהדורות	
• הגשה			
1	מספר מהדורה בשלב		
27/02/08	תאריך עדכון המהדורה		
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מתאר מקומית			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק		
• ועדה מקומית			
62 א(א)(4)(5)(9)			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 3

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברק
- קואורדינטה X 134890
- קואורדינטה Y 166850
- 1.5.2 תיאור מקום** פרדס כץ - ב"ב
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בני ברק
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב בני ברק
- שכונה פרדס כץ
- רחוב מספר בית

1.5.5

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	17-8, 19-23, 21-27, 26-29, 31, 33, 34, 36-37, 40, 42-43, 45, 47-52, 56-65, 71-75, 77, 79-84, 87, 90, 93-99, 101, 103, 110, 113-120, 123-127, 134-136, 138-141, 144-146, 148, 151-156, 157, 159-169, 172, 174-176, 180, 188, 191-194, 196-197, 203-207, 218-223, 226-232, 234, 246-248, 253-256, 265, 278-280, 282-284, 286, 296, 299, 308, 311-313, 319-324, 327, 331-337, 339-340, 343-350, 353-354, 355-356, 359, 361, 364-365, 380, 433, 436-437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 453, 455, 458, 462, 464, 466, 468, 470, 473, 475, 477, 481, 483, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 506, 508, 510, 511, 518, 519, 521, 523, 525, 527, 529, 531, 533, 535, 537, 539, 541, 543, 545, 547, 549, 551, 553, 555, 557, 559, 561, 563, 565, 567, 569, 571, 573, 575, 577, 579, 581, 583, 585, 587, 589, 591, 593, 595, 597, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 613, 615, 617, 619, 621, 623, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, 641, 643, 645, 647, 649, 651, 801	חלק מהגוש	מוסדר	6195

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7.8.80	2649	ביטול סעיף 40(ב) לגבי החלקות שבתחום התכנית	• שינוי	בב/105/ב על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אגף ההנדסה ב"ב	26.8.2007		16		מחייב	הוראות התוכנית כולל בינוי סכימטי
			26.8.2007	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										אגף התנדסה כ"ב	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ועדה מקומית כ"ב	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים	בעלים
											•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
										אגף התנדסה כ"ב	•

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
תחום התכנית	חלקות שבתחום התכנית עפ"י הרשימה בסעיף 1.5.5
תכנית המתאר	תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה
בניין חדש	בניין שטרם הוצא לגביו היתר לבנייתו או שטרם עברה שנה ממועד מתן ההיתר לבניין וטרם הוחל בבנייתו.
קומה רביעית	קומה רביעית מעל ל-3 הקומות המותרות (על קומת עמודים מפולשת).
קומת גג	הקומה שמעל הקומה הרביעית – שבה חדרי יציאה לגג או דירות גג.
דירות גג	יחידות דיור בקומת הגג שעפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/פ
תכנית דירות גג	תכנית בב/מק/105/פ על תיקוניה.
תכנית חדרי גג	תכנית בב/105/ד/2 על תיקוניה.
תכנית סוכות	תכניות בב/105/ס/2 ו- בב/מק/105/ס/1 על תיקוניהן.
קומת קרקע	קומת הכניסה הקובעת לבניין, קומת העמודים, קומת עמודים מפולשת.

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**

עידוד בניה חדשה בתחום התכנית ע"י שינוי בהוראות תכנית המתאר לגבי מספר הקומות, המרווחים הצידיים, זכויות הבניה והוראות הבינוי וזאת עפ"י סעיפים 62א(א)(4)(5)(9) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

בבניינים חדשים בלבד יחולו ההוראות דלהלן, כל עוד לא שונו ע"י תכניות אחרות החלות על החלקות :

2.2.1 מספר קומות:

תותר תוספת קומה רביעית (קומה ד') מעל ל-3 הקומות המותרות מעל קומת הקרקע.

2.2.2 קווי הבניין:

- קווי הבניין הצידיים בבניינים חדשים בני 4 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע יהיה 3 מ' בלבד.
- לא יותרו הקלות לגבי קווי הבניין הצידיים שנקבעו בתכנית זו, וזה יהווה סטייה ניכרת.
- בקומה הרביעית לא יותרו כל בליטות, לרבות סוכות, מעבר לקווי הבניין הצידיים שנקבעו בתכנית זו.
- בשאר הקומות יותרו סוכות עפ"י הוראות תכנית סוכות.
- קווי הבניין הצידיים בקומת הקרקע יהיו עפ"י הקבוע בתכנית זו, אך מהנדס העיר יהא רשאי לדרוש קווי בניין אחרים מסיבות תכנוניות כגון כניסה לחניה, תכנון החניות וכדו'.
- במקרה של תוספת קומה חמישית בהליך של הקלה מעבר לקומה הרביעית, קווי הבניין הצידיים בכל הקומות יהיה 4 מ'. כל שינוי מהוראה זו יהיה סטייה ניכרת.

2.3 קומת גג:

1. חדרי הגג או דירות הגג בקומת הגג ייבנו בנסיגות הקבועות בתכנית חדרי גג או בתכנית דירות גג, ובהתאם להוראות התכניות הנ"ל.
2. הוראות סעיף 12.4 בתכנית דירות גג יבוטלו לגבי השטח העיקרי (בתוספת שטחי הממ"ד) הממוצע המינימאלי של יחידות הדיור בקומה שמתחת לדירות הגג בלבד.

2.4 זכויות בניה:

- זכויות הבניה יהיו עפ"י תכנית המתאר, בתוספת שטחים עיקריים בשיעורים הבאים, וזאת בהתאם להוראות סעיף 62א(א)9 לחוק ובכפוף לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ה 2002:
- א. 6% הטבת תנאי דיור.
 - ב. 5% בגין מעלית.
 - ג. 2.5% בגין הקומה הרביעית.

2.5 תקופת התכנית:

הוראות תכנית זו יהיו תקפות עד 5 שנים מתאריך מתן התוקף, ולאחר מכן לא יאושרו בניינים עפ"י הוראותיה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ- 125 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			13.5% משטח המגרש	138% משטח המגרש	מ"ר	מגורים
			-	18 יח"ד לדונם	מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /

					מ"ר	מלונאות
--	--	--	--	--	-----	---------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
לא רלוונטי		

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	שם ייעוד: לא רלוונטי
4.1.1	שימושים
א.	
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לזכר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	שרות	עיקרי			
5	3	3	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י התכנית התקפה	עפ"י התכנית התקפה	עפ"י התכנית התקפה	עפ"י התכנית התקפה	עפ"י התכנית התקפה	עפ"י התכנית התקפה	עפ"י התכנית התקפה	עפ"י התכנית התקפה	עפ"י התכנית התקפה	לא רלוונטי	מצב מוצע	
5	3-4	3-4	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית התקפה	עפ"י תכנית התקפה	עפ"י תכנית התקפה	עפ"י תכנית התקפה	עפ"י תכנית התקפה	עפ"י תכנית התקפה	עפ"י תכנית התקפה	עפ"י תכנית התקפה		מצב מאושר	

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

- 6.1.1 הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
 6.2.2 הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושא גמר חזיתות בחומרים קשיחים, בתאום עם מהנדס העיר.

6.2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3. חניה

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

6.4. סטייה ניכרת

לא יותרו הקלות מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו וזה יהיה סטייה ניכרת.

6.5. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכה שינוי בנינוי במגרש תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנטיה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.4. תחום התכנית

הוראות תכנית זו יחולו על כל החלקות עפ"י הרשימה שבסעיף 1.5.5 ו/או על כל החלקות המיועדות לבנייני מגורים הכלולות בתחום הקו הכחול בתשריט.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

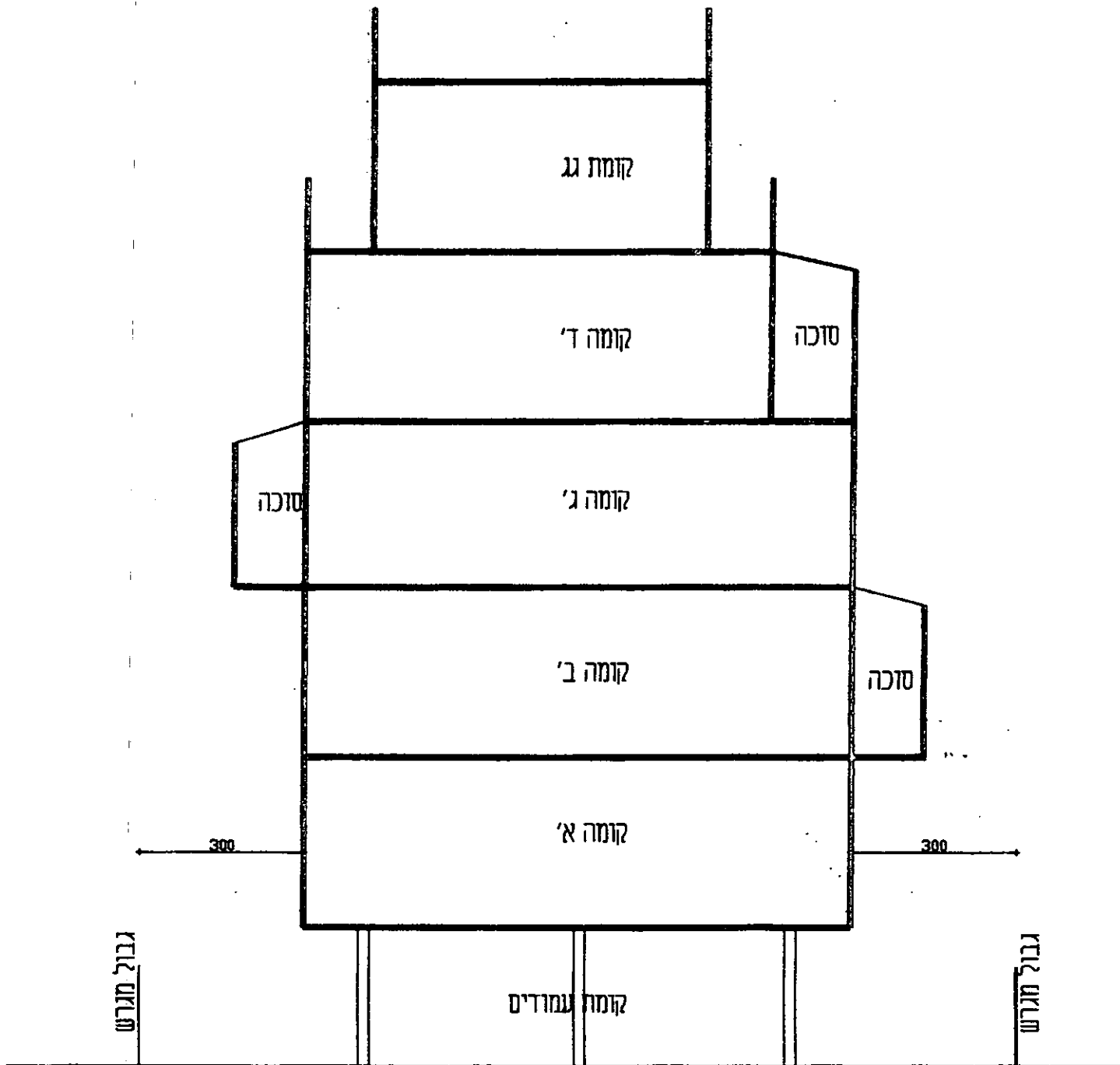
7.2. מימוש התוכנית

7.2.1 מועד משוער לביצוע: מיידי

7.2.2 הוראות תכנית זו יהיו תקפות עד 5 שנים מיום מתן התוקף, ולאחר מכן לא יאושרו בניינים עפ"י הוראותיה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27/02/2008		אגף ההנדסה בני ברק			מגיש התוכנית
27/02/2008		ועדה מקומית בני ברק			יזם בפועל (אם רלבנטי)
27/02/2008		שונים			בעלי עניין בקרע
27/02/2008		אגף ההנדסה בני ברק			עורך התכנית



חתך סכימטי - בינוי מוצע לתכנית בב/מק/3054

ללא קני המידה - להמחשה בלבד