

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3059

שם תוכנית: שינוי קו בניין ברח' גניחובסקי 5

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: בני ברק
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר לבספקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3059 בשינוי מס' 801/08 ביום 7.7.2008 מועדון מחוז תל אביב יו"ר הועדה מנהל הועדה 5.10/2008</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קו בניין אחורי ברח' גניחובסקי 5 לצורך שיפור תנאי הדיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קו בניין ברח' גניחובסקי 5.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
בב/מק/3059	מספר התוכנית		
1000 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• הגשה	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
8/6/2008	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) (4)	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק		
• 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 18

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 167320
קואורדינטה Y 135300

1.5.2 תיאור מקום רח' גניחו בסקי 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בני ברק

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית
גניחו בסקי 5

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	• מוסדר	• חלק מהגוש	786	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מארשרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

17.3.77	2303		שינוי	בב/237
11.3.71	1707	כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול למעט הוראות ששוכנו בתכנית זו.	כפיפות	בב/105/א
7.8.80	2649		כפיפות	בב/105/ב
6.4.06	5516		כפיפות	בב/מק/105/אגפים
10.6.93	4119		כפיפות	בב/105/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		חיים יזב	8/6/2008					הוראות התוכנית
					15		מחייב	תשריט התוכנית
				1		1:250	מחייב	בינוי התוכנית
						1:100	מחייב לגבי קו הבניין האחורי ומנחה בשאר הנושאים	בינוי התוכנית

כל מסמכי התוכנית מחוויים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהוייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. 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	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					גניחובסקי 5 ב"ב					024477309	יגאל בנימין	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				גניחובסקי 5 ב"ב				024477309 034433144	יגאל בנימין	דב פולק	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			5790356	רשפים 27 ב"ב						חיים ניב	

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
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב על תיקוניה
תכנית אגפים	תכנית בב/מק/105/אגפים
תכנית הרחבות	תכנית בב/105/ג על תיקוניה

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**

שיפור תנאי דיור ביחיד קיימות ע"י:

1. שינוי קו בניין אחורי עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קו הבניין האחורי (לכיוון החניה הציבורית מצד דרום) ישונה מ- 3.0 מ' ל- 0 מ'.
2. תותר הרחבת יחידות הדיור הקיימות עפ"י תכנית ההרחבות במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י תכניות תקפות ועפ"י תכנית זו ובהתאם למסומן בתשריט.
3. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות תכנית הרחבות ותכנית אגפים.
4. חדרי גג יותרו עפ"י תכנית בב/105/ד/2 ובהתאם להוראותיה.
5. תותר בניית סוכות עפ"י תכניות בב/105/ס/2 ובב/מק/105/ס/1.
6. למרות האמור לעיל בס"ק 4, לא תותר בניית סוכות מעבר לקו הבנין האחורי שעפ"י תכנית זו.
7. חלוקת יחידות דיור שהורחבו עפ"י תכנית זו תהווה סטייה ניכרת.
8. כל שינוי או פגיעה שתיגרם לרכוש המשותף כתוצאה מבניית ההרחבה, תתוקן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
9. לא תותר כל בליטה מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.
10. הבינוי הסופי של ההרחבות יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתר הבניה, לרבות בנושא ציפוי חזיתות, מיקום חלונות, שיפוץ הבניין וכו'.

--

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.000
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מתצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מונארי				
	16		-	16	יחיד	מגורים
	1050		-	1050	שטח במ"ר	
						מגורים מיוחד
						מסחר
						תעסוקה
						מבני ציבור
						תיירות / מלונאות

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	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י התכנית הראשית, תכנית אגפים ותכנית

	הרחבות	
		ב.
		ג.

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

5. טבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע

צווי- אחוזי	צווי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יחיד לדונם (נטו))	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגריש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטח	עיקרי			
		כמוסמן בתשריט		3 ע"ע		12	16	35	153	1530	480	1050	1000	-	(*) מגורים ב' מצב מאושר
		כמוסמן בתשריט		3 ע"ע		12	16		153	1530	480	1050	1000	100	מגורים ב' מצב מוצע

(*) ייעוד שאינו עפ"י מבא"ת

הערה: זכויות הבניה הינן עפ"י תכניות תקפות, לרבות התכנית הראשית ותכנית ההרחבת, וזאת עפ"י השינויים שבתכנית זו לגבי קו הבנין.

תכנית מס' בב/מק/3059

מבא"ת 2006

06/08/2008

עמוד 12 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר

6.1.1 תנאים למתן היתר:

1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.

6.2 חנניה

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

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.4 מעמד נספח הבינוי

1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קו הבניין האחורי עפ"י תכנית זו.
2. נספח הבינוי יהא מנחה בשאר הנושאים, אולם הועדה המקומית תהא רשאית לחייב בניה עפ"י הנספח במלואו או חלקית.

6.5 סטייה ניכרת

1. בנייה מעבר לקו הבניין האחורי שעפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.
2. חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית ההרחבות תהא סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית



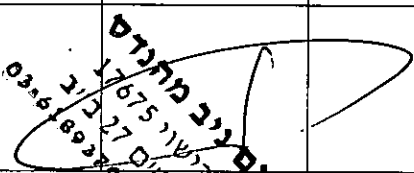
7.1 שלבי ביצוע


מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			024477309	יגאל בנימין	מגיש התוכנית
					יום במעל (אם רלוונטי)
			024477309 034433144	יגאל בנימין דב פולק	בעלי עניין בקרקע
				חיים ניב	עורך התכנית


 חיים ניב מתנדב
 מס' רישוי 17675
 רחוב רשב"ם 10, תל אביב 6100000
 03-6488817

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____ בינוי		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

הצהרת המודד

מספר התוכנית: בב/מק/3059

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.9.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין נוב

מנהל מוסמך
089257813-523
סניף תל אביב
חתימה

523
מספר רשיון

711/2
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מנהל מוסמך
089257813-523
סניף תל אביב

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.