

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3055

הרחבות דיור ברח' חידא 21

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: fit-content;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3055 בשיעור מס' 126/08 ביום 11.2.08 ממונה מחוז תל אביב הועדה</p> </div> <p style="text-align: center;">14.5.08</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הרחבות דיור ברח' חידא 21

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' בב/מק/3055

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הרחבות דיור ברח' חידא 21</p> <p>1739 מ"ר</p> <p>הגשה</p> <p>1</p> <p>19 מרץ 2008</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א)(12)</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>1.1 שם התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף</p> <p>היתרים או הרשאות</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 166475
קואורדינטה Y 134850

1.5.2 תיאור מקום רח' חידא 21

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
חידא 21

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• מוסדר	• חלק מהגוש		
6192			793	

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	
11.3.71	1707		•	בב/105/א
7.8.80	2649		•	בב/105/ב
22.1.70	1595		•	בב/63/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
			19/03/08		16		מחייב	הוראות התוכנית
			19/03/08	1		1:250 1:100	מחייב מחייב כשחלק מהנתונים מנחים	תשריט התוכנית + בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מאגיד שושן ואחרים	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
					רח' חידא 21 ב"ב						

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / 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 תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מאגיד שושן ואחרים	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' חידא 21					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה חיים ניב	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			03-6189379	רח' רשבי"ם 27 ב"ב			17675		
			03-5790356	רח' זנגור 24 ב"ב			523		

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
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 ותכנית מתאר מקומית בב/מק/105/ס/1
תכנית אגפים	תכנית מתאר מקומית בב/מק/105/אגפים
שטח כולל	שטח עיקרי + שטח שירות (לרבות ממ"ד וסוכות)

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**

הרחבת יחידות דיור קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תותר הרחבת יח"ד קיימות עד לשטח כולל של 120 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים (עפ"י תכניות תקפות והיתרים שניתנו) וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 2.2.2 חדרי הגג ייבנו בהתאם להוראות תכנית חדרי הגג.
- 2.2.3 הבינוי הסופי של ההרחבות יתואם בשלב הוצאת היתר הבנייה עם מהנדס העיר.
- 2.2.4 לא תותר חלוקה של יחידת דיור שהורחבה.
- 2.2.5 ההרחבות ייבנו בהתאם לתכנית אגפים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				1739 מ"ר	שטח התוכנית – דונם
			-	18	מגורים – מספר יח"ד

			הרחבה עד 120 מ"ר שטח כולל ליחיד		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 ג'	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 ג'
4.1.1	שימושים עפ"י התכנית הראשית ותכנית ההרחבה
4.1.2	הוראות
	א.
	ב.
	ג.

4.2	יעוד
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד ליום גט)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה כמ"ר / % (מחוק את המיותר)			גודל מגרש מזערי / מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לכניסה	מעל הכניסה						מתחת הכניסה	מעל הכניסה	הקובעת			
3	3	2.5	4				18				עד 120 מ"ר שטח כולל לכל יח"ד			100	מגורים ג'	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1 הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר. 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.	
6.2 חניה	
מספר החניות יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.	
6.3 סטייה ניכרת	
חלוקת יחידות דיור שהורחבו עפ"י תכנית זו תהווה סטייה ניכרת.	
6.4 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה



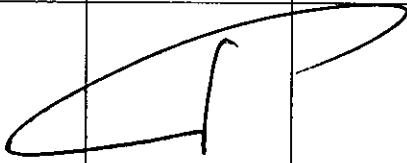
7.2 מימוש התוכנית

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	
				מאיר שושן	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מאיר שושן ואחרים	בעלי עניין בקרקע
				חיים ניב	עורך התכנית

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽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.

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

⁽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".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה תייס י'ב (שם), מספר זהות 6892706, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי במ/מק/3055 ששמה החמל - פיור גמל' תוצא 21 (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מספר רשיון 17675.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

 חתימת המצהיר

 תאריך

19/03/2008

עמוד 15 מתוך 16

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3055 / אה / קמ

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17.3.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בן נוב
מו"דד מוסמך
0892578132 523 / א
חתימתו של יו"ר רש"מ 95

123 x
מספר רשיון

21/1 x
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.

_____ חתימה

_____ 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.