

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

17.5.09

21 | תכנית מוקדמת מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3068

שם תוכנית: תוספת יח"ד והעברת שטחים ברח' בורוכוב 13

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר-להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3068 בישיבה מס' 143/08 ביום 22.9.08</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב יועדה: [חתימה] תאריך: 9.2.09</p> </div>	
<p>[חתימה]</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינויים בבנין חדש לצורך תוספת 3 יח"ד ע"י העברת שטחים
מותרים למסחר בקומת הקרקע, ללא תוספת בסה"כ השטחים
המותרים בבנין, ע"י שימוש בסעיף 62א(א) לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד והעברת שטחים ברח' בורוכוב 13
	מספר התוכנית	בב/מק/3068
1.2 שטח התוכנית		573 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	פרסום למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	21.01.09
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן (5)(6)(8)(9)
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

תיאור מקום

רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות בני ברק חלק מתחום הרשות

כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית בני ברק פרדס כץ בורוכוב 13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק מהגוש	203	-----

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07/08/1980	2649	כל ההוראות של התוכנית התקפה ישארו תקפים, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	בב/105/ב
05/10/1979	2568		כפיפות	בב/158/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		וקסלר אנדרי	20.01.09	-----	13		מחייב	הוראות התוכנית
		וקסלר אנדרי	20.01.09	1	-----	1:250	מחייב	תשריט
		שלג משה	31.12.08	-----	7			טבלת איזון

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-6215040		הרי גולן 2 בני ברק				011113487	תיווך בן-ציון	

זום כפועל 1.8.2

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

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				ביאלק 9 בני ברק			042030841		אהרוני מאיר	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-6163514	בילו 11 בני ברק			17199530	21989	קרזמן אדריכלים	מהנדס
									ע"י וקסלר אנדרי	עורך ראשי

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

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**

- 2.1.1 תוספת 3 יח"ד מעבר ל-12 יח"ד המותרות (כולל הקלות מאושרות), שה"כ 15 יח"ד בחלקה (8 יח"ד במחצית המזרחית ו-7 יח"ד במחצית המערבית), עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- 2.1.2 תוספת שטחים אותם ניתן לבקש בדרך של הקלה – 6% בגין שיפור תנאי דיור, 5% בגין תוספת מעלית, ו-2.5% בגין תוספת קומה- עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- 2.1.3 תוספת קומה רביעית מעבר ל-3 הקומות המותרות עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- 2.1.4 העברת שטחים מחזית מסחרית לקומות המגורים בבנין, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה, לפי סעיף 62א(א)(5)(6) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תותר בניית 15 יח"ד בחלקה, 8 במחצית המזרחית ו-7 במחצית המערבית, וזאת ע"י ניצול שטחים שהועברו מהחזית המסחרית שבקומת הקרקע.
- ב. תותר בניית קומה רביעית מעבר ל-3 הקומות המותרות בחלקה.
- ג. חדרי הגג יותרו עפ"י תכנית בב/105/ד/2.
- ד. סוכות יותרו עפ"י הוראות תכניות בב/מק/105/ס/1 ו- בב/מק/105/ס/2.
- ה. לא תותר חלוקה/תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזה יהווה סטיה ניכרת.
- ו. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.573 ד"מ

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממרט				
		868	+77	791	מ"ר	מגורים
		15	+3	12	מס' יחיד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יחיד	
		86		86	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100	אזור מגורים ג' + חזית מסחרית

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

שם ייעוד: אזור מגורים ג' + חזית מסחרית (יעוד שאינו עפ"י מב"ת)	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י התכניות התקפות	
הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
---	3	3	4	---	3			20.9	12	250%	1437	---	---	573	100	אזור מגורים ג' + חזית מסחרית		

5.2 מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
---	3	3	4	---	4			26	15	271%	1554	---	---	573	100	אזור מגורים ג' + חזית מסחרית		

הערה: זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית בב/105/ב על תקנוניה, בתוספת שטחים ויח"ד שנוספו בתכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר:

- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע.
- ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, כולל התייחסות לחמרי גמר קשיחים בחזיתות, בתאום עם מה"ע.

6.2 חניות:

החניות יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, לרבות עבור יח"ד המבוקשות בתכנית זו, ובתאום עם יועץ התנועה של העיריה.

6.3 היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.4 סטיה ניכרת:

חלקות יח"ד או תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהיה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית

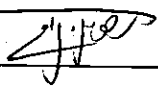
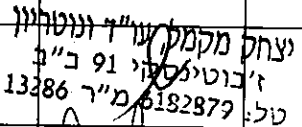
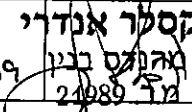
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

לביצוע מייד

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.1.09			011113487	תיווך בן-ציון	מגיש התוכנית
					יזם במועל
28/09		יצחק מקמל עו"ד ונוטריון ז' בוטינסקי 91 ב"ב טל: 6182879 מ"ר 13286	042030841	אהרוני מאיר	בעלי עניין בקרקע
20.01.09		וקסלר אנדרי אהרון בנין מ"ר 21089	17199530	וקסלר אנדרי	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה וקסלר אנדרי (שם), מספר זהות 17199530, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בב/מק/3068 ששמה תוספת יח"ד והעברת שטחים ברח' בורוכוב 13 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 21989.
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.

וקסלר אנדרי
מהנדס בנין
מ.ר. 24589
חתימת המצהיר

20.01.09
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: בב/מק/3068

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.04.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן ליאוניד
מודד מוסמך
חתימת 832

832
מספר רשיון

לייפמן ליאוניד
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.