

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 1.5.11

בניית מיקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3070

שם תוכנית: שינוי קו בניין קדמי ברח' קהילות יעקב 57

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ <u>3070</u> ביום <u>2.4.09</u> 2009/11 </p> <p> ממונה מחוז: תל אביב יו"ר הועדה: <u>27.3.11</u> </p>	<p style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ <u>3070</u> ביום <u>19.5.08</u> 133/08 </p> <p> ממונה מחוז: תל אביב יו"ר הועדה: <u>14.12.08</u> </p>

דברי הסבר לתוכנית

שינויים בקווי הבניין הקדמי ואחורי עבור בניין חדש בבנייה ברת' קהילות יעקב 57 עקב שינויים בהעמדת הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינויים בקווי הבניין הקדמי והאחורי ברח' קהילות יעקב 57.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>בב/מק/3070</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>648 מ"ר</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• הגשה</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1</p>	
<p>23/10/2008</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p>	
<p>• כן</p>	<p>ועדה מקומית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• לא</p>	<p>62 א(א) (4)</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>		

⁽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 184940
 קואורדינטה Y 664300
- 1.5.2 תיאור מקום רח' קהילות יעקב 57
 צפון-חלקה 374
 דרום-חלקה 478
 מזרח-חלקה 49
 מערב-רח' קהילות יעקב בני ברק
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית בני ברק קהילות יעקב 57

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	• מוסדר	• חלק מהגוש	41	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/א ✓	כפיפות	למעט השינויים שבתכנית זו	1707	11.3.71
בב/105/ב ✓	כפיפות	למעט השינויים שבתכנית זו	2649	7.8.80
בב/107/א ✓	כפיפות	למעט השינויים שבתכנית זו	2678	11.12.80
בב/מק/3039 ✓	כפיפות	למעט השינויים שבתכנית זו	5763	15.1.2008
בב/מק/715	כפיפות	למעט השינויים שבתכנית זו	5557	20.7.2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		מונוס ויסנברגר	20/03/2008					
					15		מחייב	הוראות התוכנית
				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 המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין תגבירה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										עו"ד אלחנן ויניצקי	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										עו"ד אלחנן ויניצקי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
									עו"ד אלחנן ויניצקי		•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Monus2@bezeqint.net	077-3212359	052-8951454	03-6190265		רח' חברון 26 בני-ברק			39512	1452880	אדריכל ויסנברגר	אדריכל
											• 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
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב 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**

1. שינויים בקווי הבניין הקדמי והאחורי כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קו הבניין הקדמי (לכיוון רח' קהילות יעקב) ישונה מ- 4.0 מ' ל- 1.90 מ'.
2. אין תוספת בזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית.
3. קו הבניין האחורי (לכיוון 49) ישונה מ- 6.0 מ' ל- 6.40 מ' עפ"י המצב הקיים.
4. לא תותר כל בליטה, לרבות סוכות, אדניות ובליטות מותרות בתכנית הראשית, מעבר לקווי הבניין הקדמי והאחורי המותרים עפ"י תכנית זו. למרות האמור לעיל, יותרו בחזית הפונה לרח' קהילות יעקוב סוכות שלגביהן הוצא היתר כחוק טרם הפקדת תכנית זו.
5. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתר הבניה, לרבות בנושא ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים ומיקום החלונות.
6. הבנייה הקיימת במחצית הדרומית מותרת גם מעבר לקווי הבנין המוצעים בתכנית זו, כל עוד בנייה זו לא נהרסת לצורך בנייה חדשה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	14		-	14	יח"ד	מגורים
	661.50 מ"ר		-	661.50 מ"ר	שטח	
						מגורים מיוחד
						מסחר
						תעסוקה
						מבני ציבור
						תיירות / מלונאות

זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית תקפות והקלות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	102	
דרך מאושרת	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' (ייעוד שאינו עפ"י מבא"ת)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י התכנית הראשית
ב.	

		ג.
--	--	----

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
עפ"י התכנית הראשית		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה (מטר)	צמימות לידים (נטו)	מספר יח"ד מספר	תוכנית מס' (טח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה בנ"ר / אחוזים			שטח מס' ת"מ	יעד
	קדמי	צדדי-ימני	מספר קומות	מספר קומות							שטחי בניה בנ"ר / אחוזים	שטחי בניה בנ"ר / אחוזים	שטחי בניה בנ"ר / אחוזים		
+ 5 בליטה בקומות	3.5	3.5	4 + בליטה בקומות	22	14	35	175%	1101.50	440	661.50	630	102	מגורים ב' / מצב מאושר		
6.40	3.5	3.5	1.9 מ' בקומות	22	14	35	175%	1101.50	440	661.50	630	102	מגורים ב' / מצב מוצע		

זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית תקפות והקלות מאושרות.

תכנית מסי בבי/מק/3059

מבא"ת 2006

17/11/2008

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 בנושא ציפוי החזיתות בחומרי גמר קשיחים בתאום עם מהנדס העיר.

6.2 חניה

החניה 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 סטייה ניכרת

כל בנייה, לרבות בליטות, סוכות, מרפסות, אדניות וכדו' מעבר לקווי הבניין הקדמי והאחורי שעפ"י תכנית זו תהיה סטייה ניכרת.

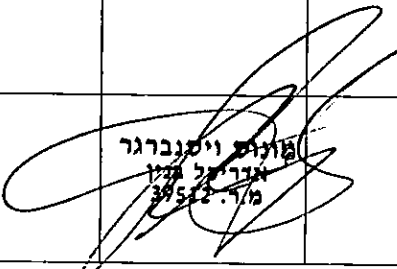
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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	
			5615598	עו"ד אלחנן ויניצקי מ.ר. 5654 ההסתדרות 26 פ"ת טל. 03-9124800	מגיש התוכנית
			8615598	עו"ד אלחנן ויניצקי מ.ר. 5654 ההסתדרות 26 פ"ת טל. 03-9124800	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				עו"ד אלחנן ויניצקי מ.ר. 5654 ההסתדרות 26 פ"ת טל. 03-9124800	בעלי עניין בקרקע
			3615598	עו"ד אלחנן ויניצקי מ.ר. 5654 ההסתדרות 26 פ"ת טל. 03-9124800	
		מונוס ויסנברגר אדריכל בנין מ.ר. 39512		מונוס ויסנברגר אדריכל בנין מ.ר. 39512	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 בנוהל	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) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו 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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	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 וחלוקה (5)
		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)	פרק 12	
		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 מו (וי) 011 (ברגד) (שם), מספר זהות 15799554

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי בב/מק/3070 ששמה ברא קהילות יעקוב 57 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון _____.

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.

מונח ויטנברגר
אדריכל בנין
מ.ר. 39512

חתימת המצהיר

30.11.08

תאריך

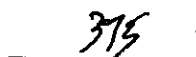
הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

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


 חתימה


 מספר רשיון


 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.