

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3088

שם תוכנית: שינויים בקווי בניין ברח' הירקון 10

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="188 1010 752 1308" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתוכנית מס' בב/מק/ 3088 בשינוי מס' 2.9.09 ביום 2009/04/21 ממנה מחוז תל אביב נ"ח הועדה מנהל האגף</p> </div> <p style="text-align: center;">21.4.09</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוגשת לצורך שיפור באפשרויות התכנון במגרש, ע"י שינויים בקווי הבניין וללא שינוי בזכויות הבניה שעפ"י תכנית בב/566 החלה על המגרש.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינויים בקווי בניין ברח' הירקון 10	יפורסם ברשומות
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	בב/מק/3088	
1.3 מהדורות	שלב	1,638 מ"ר	
1.4 סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב	• הגשה 2	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 19.1.2009	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• תוכנית מפורטת • כן • ועדה מקומית	
	לפי סעיף בחוק:		
	היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיף קטן 4	
	סוג איחוד וחלוקה	• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
קואורדינטה X 666975
קואורדינטה Y 183650
- 1.5.2 תיאור מקום צפון: רח' הירקון דרום: מגרש 1225 עפ"י תכנית בב/566, מזרח: רח' החשמונאים, מערב: המשך רח' רבי עקיבא.
- 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 רחוב הירקון מספר 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	• מוסדר	• חלק מהגוש		21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7/8/1980	2649	כל ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול כל עוד לא שונו בתכנית זו	כפיפות	בב/105
24/5/2001	4989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית בב/566 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/566
31/7/08	5836	כל ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול כל עוד לא שונו בתכנית זו	כפיפות	בב/566

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אבירם אדריכלים	8.1.09	1	לי"ר	1:500	• מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	אבירם אדריכלים	8.1.09	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות 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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	ariel@yoshfe.co.il	03-7527079	054-5242900	03-7527080	זיבוטינסקי 33, ר"ג	513820076	ישפה נדל"ן בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
ariel@yoshfe.co.il	03-7527079	054-5242900	03-7527080	זיבוטינסקי 33, ר"ג	513820076	ישפה נדל"ן בע"מ				

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
ariel@yoshfe.co.il	03-7527079	054-5242900	03-7527080	זיבוטינסקי 33, ר"ג	51033789	אוטלוק בע"מ ע"י ע"ד אריאל שוב			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך התכנית
office@aviram-architects.com	04-8522156	054-4249552	04-8522049	לוחמי הגטאות		אבירם אדריכלים	052410388		אדריכל	עורך התכנית
ddc_il@yahoo.com	03-7528324	054-4298418	03-9417011	רח' סמדר 26		דיאמנט-ליברמן		אברהם דיאמנט	מודד	מודד

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**

שינוי בקווי הבניין לכיוון צפון (רח' הירקון), מזרח (רח' החשמונאים) ומערב (המשך רח' רבי עקיבא) מ-5.0 מ' (עפ"י תכנית בב/566) ל-3.0 מ' ללא שינוי בזכויות הבניה וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קווי הבניין במגרש ישונו לכיוון צפון, מזרח ומערב מ-5.0 מ' ל-3.0 מ' וכמסומן בתשריט.
- ב. אין שינוי בזכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית בב/566 על תיקוניה החלה על המגרש.
- ג. אין שינוי בקו הבניין לכיוון דרום.
- ד. כל הוראות שבתכנית בב/566 על תיקוניה שלא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.
- ה. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע, לרבות בנושא ציפוי חזיתות ועיצוב אדריכלי של הבניין, בנוסף להתאמתו להוראות תכנית בב/566.
- ז. הבניינים המיועדים עפ"י תכנית זו להריסה והמסומנים בתשריט ייהרסו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.638
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי מתכנית	4095	ל"ר	0	4095	מ"ר	תעסוקה

מאושרת בב/566 ובב/566 ב						

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	001	תעסוקה

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעסוקה	4.1
הוראות תכנית מתאר מפורטת בב/566 תחולנה על תכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי (2)	קווי בנין (מטר) (1)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד				
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה (3)	שטחי שרות	עיקרי שרות				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת		
				מתחת לבניסה הקובעת													מעל לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי
0-4	5	5	5	13		75			837.5	13718.15	8190	1433.25	4095	1638	1226	(יתעסקה)			

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי (2)	קווי בנין (מטר) (1)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה (3)	שטחי שרות	עיקרי שרות				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת		
				מתחת לבניסה הקובעת													מעל לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי
0-4	3	3	3	13		75			837.5	13718.15	8190	1433.25	4095	1638	001	תעסקה			

- (1) על פי תשריט מצורף
 (2) בהתאם להוראות תכנית בב/566
 (3) זכויות אלו אינן כוללות את הזכויות בגין הריסת מבנים כמפורט בסעי' 24 לבב/566 ובתכנית לבב/566.ב.

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

א. כל התנאים למתן היתר הקבועים בתכנית בב/566 על תיקוניה יחולו גם על תכנית זו.

ב. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ג. תנאים למתן היתר לעניין פסולת בניין:

1. לא יינתן אישור להיתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005".
 - א. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבנייה (לפי המפתח – 10 טון לכל 100 מ"ר בנייה חדשה).
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר, בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.
 - ג. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות) יש לפנות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
2. תנאים להיתר לעניין הריסה של מבנים.
 - א. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח – 50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה, בבניה קונבנציונלית).
 - ב. בתכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה, מוסד התכנון הדן בתכנית או בהיתר יוכל לפטור מחובת גריסת פסולת הבניין, כולה או חלקה, ומחובת ביצועה באתר עצמו, מנימוקים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - ג. בתכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ-1000 מ"ר, יש להציג הסכם התקדרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.
 - ד. גריסה באתר מחוייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
 - ה. במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק, במשרד לאיכ"ס ולאחר קבלת אישורה.
 - ו. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות) יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. תנאי בנושא השבת:

תנאי למתן היתר יהיה קבלת התחייבות בלתי חוזרת אשר תוכן ע"י היועץ המשפטי לאי פעילות בשבתות ובמועדי ישראל והתחייבות היזם שבכל חוזה מכירה ו/או השכרה ייכלל סעיף זה.

6.2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תיהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4 דרכים וחניות

- א. החניות יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.
- ב. הנושאים התחבורתיים, לרבות לגבי גישה למגרש, כניסות ויציאות למגרש, והסדרי התנועה בסביבת הפרוייקט, יתואמו עם יועץ התנועה של העירייה ועם מהנדס העיר.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (עפ"י תכנית זו או תכנית בב/566) יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

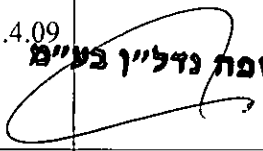
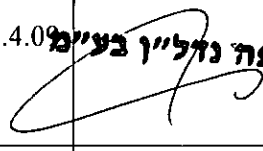
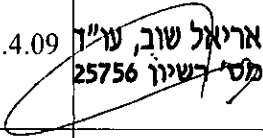

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
22.4.09		513820076		ישפה נדל"ן בע"מ	מגיש התוכנית
22.4.09		513820076		ישפה נדל"ן בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
22.4.09		510337892		אוטלקו בע"מ ע"י עו"ד אריאל שוב	בעלי עניין בקרע
22.4.09		אבירם אדריכלים לוחמי הגטאות 8, חיפה 35024	052410388	מודי אבירם	עורך התכנית