

507435

בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3084

שם תוכנית: תוספת 3 דירות ברח' אברבנאל 78

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

אישורים

מחוז תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתוכנית מס' בב/מק/3084 בשינוח מס' 2009/1011 ביום 2.9.09 ממונה מחוז: תל אביב יו"ר הועדה מהנדס הועדה 7.7.09	

דברי הסבר לתוכנית:

מבוקש להוסיף 6 יח"ל מעבר ל- 11 יח"ל המותרות; כך שבמגרש יותרו 18 יח"ל (9 בכל מחצית) כולל דירת גג אחת במבנה החדש ו- 9 יח"ד קיימות במבנה הקיים במחצית המזרחית של המגרש. כמו כן מבוקשים שינויי בינוי וקווי בניין ותוספת שטחים שניתן לבקש בדרך של הקלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב**תכנית מס' בב/מק/ 3084****1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת יחיד, שינויי בינוי וקווי בניין ברח' אברבנאל 78

1.1 שם התכנית

938

1.2 שם התכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

מספר מהדורה

2

תאריך עדכון

07/07/2009

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

• ועדה מקומית

אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
• תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים (5)(4)(8)(9) לחוק

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי בני ברק

1:5.1 נתונים כלליים

134/415

קואורדינטה מערב מזרח - Y

167/90

קואורדינטה דרום צפון - X

רח' אברבנאל 78

1:5.2 תאור מקום

בני ברק

רשות מקומית

1:5.3 רשויות מקומיות בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

בני ברק

ישוב

1:5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אברבנאל

רחוב

78

מספר בית

1:5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	• מוסדר	• חלק מהגוש	98	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/מק/105/פ בב/105/א בב/105/ב בב/230/א	שינוי	התכנית המאושרת יישארו בתוקף כל עוד לא שונו במפורש בתכנית זו.	5455 1707 2649 3389	13.11.05 11.03.71 07.08.80 09.10.86

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי מונוס ויסברג	07/07/2009	1	18	1:250, 1:100 1:1250	• מחייב • מנחה וחלק מתחומים מחייבים	תקנון תשריט ובינוי

כל מסמך התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין המנהלים וגבוי המסמכים המהייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין עצמם תגבנה ההוראות על התשייבוס.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
			0508107254	שטרן 19, קרית אונט				הרצל יגאל		1.8.1.1 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
			0508107254	שטרן 19, קרית אונט				הרצל יגאל		1.8.1.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לבנות מודל, שמאל, יועץ תנועה וכד'
			0508107254	שטרן 19, קרית אונט				הרצל רבית, הרצל אלירון		1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אוריכל
Monus2@Bezeqint.net	077-3212359	052-8951454	03-6190265	חברון 26 ב"ב		39512	1452880	מונטס ויסנברגר		

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה; אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים:

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- א. תוספת 6 יח"ד מעבר ל-11 יח"ד המותרות (מתוכם 3 יח"ד שניתן לאשר בדרך של הקלה), ללא תוספת שטחים עיקריים וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ב. שינויים בבינוי לגבי שטח דירת הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ג. תוספת קומה ד' מעבר ל-3 הקומות המותרות עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ד. שינוי בקו הבניין המערבי מ-4.5 מ' – 4.05 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א'. תותר תוספת של 6 יח"ד (מעבר ל-11 יח"ד המותרות במגרש), מתוכם 3 יח"ד שניתן היה לבקש בדרך של הקלה.
- ב'. סה"כ בחלקה יותרו 18 יח"ד : 9 יח"ד קיימות במחצית המזרחית , ו-8 יח"ד + דירת גג המבנה החדש במחצית המערבית של המגרש.
- ג'. יותרו שינויי בינוי כדלהלן :
1. השטח העיקרי של דירת הגג לא יפחת מ-82 מ"ר.
 2. השטח הממוצע (עיקרי+ממ"ד) של הדירות שמתחת לדירת הגג לא יפחת מכ-60 מ"ר.
- ד'. תותר תוספת קומה ד' מעבר ל-3 הקומות המותרות.
- ה'. קו הבניין הצידי המערבי (לכיוון חלקה 149) ישונה מ-4.5 מ' ל-4.05 מ'.
- ו'. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע לרבות בנושא עיצוב הבניין, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
- ז'. מימוש זכויות הבניה שעפ"י תכנית זו לגבי המחצית המזרחית מותנה בהריסת כל הבניין . הקיים ובניית בניין חדש.
- ח'. לא יותרו יח"ד נוספות מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט דירות נכה שעפ"י היתר כדון),
- וזו יהיה סטיה ניכרת.
- ט'. דירת הגג תבנה עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105 פ על תיקוניה , לרבות לעניין נסיגות מקו מתווה הבניין ולמעט שינויים שעפ"י תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 40.938 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	984.9 (105%)		984.4 (105%)	
	מס' יח"ד	1+11 דירת גג 2+ דירות נכה	6 דירות	2+18 דירות נכה	
מגורים מיוחד	מ"ר				
	מס' יח"ד				
מסחר	מ"ר				
תעסוקה	מ"ר				
מבני ציבור	מ"ר				
תיירות / מלונאות	חדרים				
	מ"ר				

הערה: דירות הנכה עפ"י התכנית כב/105/ב ודירת הגג עפ"י תכנית כב/מק/105/פ
זכויות הבניה עפ"י תכנית כב/105/ב לתיקוניה + תוספות עפ"י תכנית זו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור 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: אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית כב/105/ב על תיקוניה
ב.	
ג.	

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

[illegible]

טבלת זכויות והוראות פניה — מצב מוצע

[illegible]

(1) יותרו דירות נכח עפ"י תכנית ב/105/ב על תיקוניה.
(2) זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית המתאר ב/105/ב על תיקוניה, ובתוספות המבוקשות בתכנית זו.
(3) בנוסף יומרו הקלות שאושרו לפני תכנית זו.

תכנית מסיוב/3084

מבא"ת 2006

עמוד 13 מתוך 18

07/07/2009

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

- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
 ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי בתאום עם מהנדס העיר.
 ג. הריסת המבנים והסככות המסומנים להריסה בתשריט.
 ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי פינוי פסולת בניין ובדיקת זיהום קרקע.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 חניה

עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, לרבות עבור יחידות דיור המבוקשות בתכנית זו, ובתאום עם יועץ התנועה של העיריה.

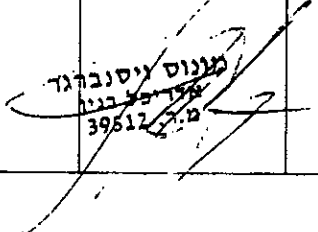
6.4 מעמד תשריט הבינוי

תשריט הבינוי יהיה מחייב בענין מספר יחידות הדיור והנסיגות מקו מתווה הבנין, ומנחה בשאר הנושאים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה.

8.2: חתימות:

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.5.09			51324371	הרצל יגאל	מגיש התכנית
24.5.09			51894371	הרצל יגאל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
24.5.09			30870188	הרצל רבית הרצל אלירן	בעלי עניין בקרקע
21.05.09	 מנוס ויסנברגר מ.מ. 39512	015799554	015799554	מנוס ויסנברגר	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 בדיקה
✓		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	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
מסמכי התוכנית		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".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מזנוס ויסנברגר (שם), מספר זהות 15794554, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי בב/מק 3084 ששמה תופעת רינות ברח' הרבנל 2 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39512.

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 ונוספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

מזנוס ויסנברגר
אדריכל בניין
39512

חתימת המצהיר

30.11.08

תאריך