

507474

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

20.1.10

תכנית מוקדמונית מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3069

שם תוכנית: תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין ובינוי ברח' שלוש השעות 32

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; width: fit-content;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3069 בשינוי מס' 141/08 ביום 8.9.2008 ממונה מחוז: תל אביב יו"ר הועדה: [שם] מקלט תע"ה: [שם]</p> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">29.12.09</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוספת יח"ד, תוספת קומה ושינוי בקווי הבניין ברחי שלוש השעות 32, ע"מ לשפר אפשרויות התכנון עקב הפקעות גדולות משטח המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' בב/מק'3069**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	תכנית מתאר מקומית בב/מק/3069 רח' שלוש השעות 32
1.2	שטח התוכנית	756 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		• תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	29/12/09
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	• ועדה מקומית
	היתרים או הרשאות	62 א(א), (4), (5), (8), (9)
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 184525
קואורדינטה Y 667350

1.5.2 תיאור מקום

צפון : חלקה 45 בייעוד שבי"צ
דרום : חלקה 111 בייעוד מגורים ב'
מזרח : חלקה 114 בייעוד מגורים ב'
מערב : רחי שלוש השעות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בני ברק

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
בני ברק שלוש השעות 32

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• מוסדר	• חלק מהגוש		
6105			113	

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

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/א	• שינוי	כל ההוראות של התכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים עפ"י תוכנית זו	1707	11.3.71
בב/105/ב	• שינוי	כל ההוראות של התכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים עפ"י תוכנית זו	2649	7.8.80
בב/230/א	• שינוי	כל ההוראות של התכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים עפ"י תוכנית זו	3739	9.10.86
בב/מק/105/פ	• כפיפות	כל ההוראות של התכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים עפ"י תוכנית זו	5455	13.11.05
בב/מק/105/ס/1	• כפיפות	כל ההוראות של התכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים עפ"י תוכנית זו	5256	17.12.03
בב/105/ס/2	• כפיפות	כל ההוראות של התכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים עפ"י תוכנית זו		
בב/105/ד/2	• כפיפות	כל ההוראות של התכנית התקפה ימשיכו לחול, למעט השינויים עפ"י תוכנית זו	4967	1.3.01

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
			31/3/2008		10		מחייב	הוראות התוכנית
			31/3/2008	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		5784233		0505216377	זיבטינסקי 156 ב"ב	פס/רואם/השקעות ובנין בע"מ		54517933	פרץ ציון		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			0505216377	זיבטינסקי 156 ב"ב	פס/רואם/השקעות ובנין בע"מ		54517933	פרץ ציון		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-9360413	רח התאנה 8 אורנית		7145154 4999503 791700 0901542 001913623 4601883	סופר ינסף דניאל אפרים קורמן חיה לוי אבי מולכו אברהם מולכו שושנה		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		0525810099	03-6733752	רח' הרצל 75 ר"ג			אדרי' עבני כספי ניל		• 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
תכנית דירו ת גג	תכנית מתאר מקומית בב/מק/9/105
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

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**

שיפור אפשרויות התכנון במגרש ע"י:

- 2.1.1 שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 2.1.2 תוספת שטחים אותם היה ניתן להוסיף בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- 2.1.3 תוספת קומה רביעית עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- 2.1.4 תוספת יחיד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- 2.1.5 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קווי הבניין ישונו כדלהלן:
 - א. לכיוון צפון (חלקה 45) מ- 3.50 מ' ל- 3.0 מ'.
 - ב. לכיוון דרום (חלקה 111) מ- 3.5 מ' ל- 3.30 מ'.
 - ג. קווי הבניין לכיוון מערב (חזית) ומזרח (עורף) ללא שינוי.
- 2.2.2 תותר תוספת שטחים: 6% (הטבת תנאי דזור) ו- 2.5% (בגין קומה רביעית), אותם היה ניתן לקבל בדרך של הקלה.
- 2.2.3 תותר תוספת של 5 יחיד מעבר ל- 11 יחיד (כולל הקלות) המותרות, שה"כ 16 יחיד בקומות א-ד, ללא תוספת שטחים עיקריים.
- 2.2.4 תותר תוספת קומה רביעית (קומה די) מעבר ל- 3 הקומות המותרות, ללא תוספת שטחים עיקריים.
- 2.2.5 חדרי הגג או דירות הגג ייבנו בהתאם להוראות תכנית חדרי הגג או תכנית דירות הגג, בהתאמה.
- 2.2.6 תותר בניית סוכות עפ"י הוראות תכנית סוכות.
- 2.2.7 הבינוי הסופי של הבניין יתואם עם מה"ע בזמן הגשת הבקשה להיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				756	שטח התוכנית – דונם
		16 יח"ד בקומות א-ד.	5	11 (כולל הקלות) בקומות א-ד	מגורים – מספר יח"ד
			8.5%	113.5% (עפ"י תכניות תקפות והקלות מאושרות)	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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100	מגורים ב' (ייעוד שאינו עפ"י מבא"ת)

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 ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י התכנית הראשית

	הוראות	4.1.2
עפ"י התוכנית הראשית		א.
		ב.
		ג.

	יעוד	4.2
	שימושים	4.2.1
	הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מרחק לבנייה לקובעת	מספר קומות	מסל הבנייה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפופות לוחם (יחיד נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / % (מחוק את המיותר)	שטח הכניסה		גודל מגרש מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
	צד-שמאלי	צד-ימני											מרחק לבנייה לקובעת	עיקרי			
6 בק"ק, 5 בקומות	3.15	3.15	4.0 בק"ק, 2.5 בקומות	4 קומות	16 בקומות	4 קומות	35	121%	35	16 בקומות	שטחים עיקריים + ממ"ד + סוכות+חדרי גג	915 מ"ר	100	756	100	מגורים ב'	
6 בק"ק, 5 בקומות	3.50	3.50	4.0 בק"ק, 2.5 בקומות	3 קומות + עליות	11 בקומות	3 קומות	35	113%	35	11 בקומות	שטחים עיקריים + ממ"ד + סוכות+חדרי גג	854 מ"ר		756		מצב מאושר מגורים ב'	

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 ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים בתאום עם מהנדס העיר.	
6.2 חניה	
מספר החניות יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה. לרבות עבור יח"ד המבוקשות בתוכנית.	
6.3 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל-השבחה עפ"י החוק.	
6.4 הריסת מבנים:	
המבנה המסומן להריסה בתשריט ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.	

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.

כמון 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	מגיש התוכנית
	פ"מ (ראם) השקעות ובנין בע"מ	54517933	5784233	פרץ ציון חבי פס (ראם) השקעות ובנין בע"מ	
	פ"מ (ראם) השקעות ובנין בע"מ	54517933	5784233	פרץ ציון חבי פס (ראם) השקעות ובנין בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	פ"מ (ראם) השקעות ובנין בע"מ	54517933	7145154 4999503 901542 007917024 007917032 007917016 5784233	סופר יוסף דניאל אפרים לוי אבי קורמן יורם יום טוב קורמן בנימין בן דוד זהבה פרץ ציון חבי פס (ראם) השקעות ובנין בע"מ	בעלי עניין בקרקע
	משרד אדריכלים כספי בנין מ.ר. 3030377 הרצל 75 ר"י. טל. 57379		022936785	אדרי צבי כספי גיל	עורך התכנית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט:		

		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	כן	
		אם כן, פרט:		
		לעיריית רמת גן כגובלת		

		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		לא
		• שמירת מקומות קדושים		לא
		• בתי קברות		לא
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	כן	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	כן	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	כן	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	כן	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	כן	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
לא		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
לא		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	כן	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	כן	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	כן	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	כן	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	כן	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	כן	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	כן	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	כן	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	כן	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		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	
	כן	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	כן	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".