

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

26.12.10

מוקדמת מס' 9

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/813

רחוב מירון 4 - בני ברק

תל-אביב
בני-ברק
תוכנית מתאר מקומית

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה להמליץ להפקדה / מינהל חוק לחזית מס' 813 בניית מס' 2010/58 ביום 6.9.2010 מחליטת הועדה 6.12.2010	
משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 813 / מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24.10.10 לאשר את התכנית. גילה אודון מנהל המחוז 18.1.11	

דברי הסבר לתוכנית

החלקה נמצאת באזור מגורים של מבנים בני 2-4 קומות על עמודים.
בחלקה מותר לבנות כיום 2 קומות וחדרי גג. מותרת בניה על קומת עמודים באישור מיוחד של
הועדה המקומית.
מטרת התוכנית להתאים את החלקה למצב מסביב ע"י הוספת קומה מעל המותר + יציאות לגג
או לחילופין דירת פנטהאוז. (במנין המותר של דירות הבנין)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רחוב מירון 4	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בב/813	מספר התוכנית	
	0.431 דונם	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות
2 בשלב מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב	
1 דצמבר 2010	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מבילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 666025
קואורדינטה Y 183550

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני ברק
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בני ברק
רחוב מירון 4
מספר בית 4
רחוב צפת 3
מספר בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק מהגוש	351	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
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/164	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית בב/164 עפ"י המפורט בתוכנית. כל יתר הוראות תוכנית בב/164 ותוכנית המתאר בב/105/ב על כל תיקוניה חלות על השטח כל עוד לא שונו ע"י תוכנית זו.	י.פ. 2801	7.4.1982
בב/105/ב			י.פ. 2649	7.8.1980
בב/105/ס 2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכניות בב/105/ס/2, בב/מק/105/ס/1, בב/105/ד/2 ו- בב/105/ש	י.פ. 5427	17.8.2005
בב/מק/105/ס/1			י.פ. 5256	17.12.2003
בב/105/ד/2			י.פ. 4967	1.3.2001
בב/105/ש			י.פ. 5897	8.1.2009

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	13	--	1 דצמבר 2010	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	--	1	1 דצמבר 2010	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה כשחלק מההתננים מחייבים	1:100 1:250	--	1	7 נובמבר 2010	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	

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

שם/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	rutief@bezeqint.net	6183228-03	7673441-050	5797427-03	רחוב טבריה 7 בני ברק				069764975		ערבלי רות	

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	069764975				רחוב טבריה 7 בני ברק	5797427-03	7673441-050	6183228-03	rutief@bezeqint.net.il		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	054665880	00034716	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים	ח.פ. 511650426	רח' דרומית 5, ת"א	6200730-03	5327911-054	6290514-03	barlevie@netvision.net.il		
	319395869	1055	דרומית ירושלים		רח' הרב בלוי 49 פתח-תקוה	9044507-03	5488474-054	9044507-03	ydrinov1@yahoo.com		

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב

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	שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' למגורים ג'.
2.1.2	קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	קביעת זכויות בניה של 572 מ"ר שטחים עיקריים ו- 310 מ"ר שטחי שירות מעל למפלס הכניסה. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, יותרו 73 מ"ר שטח עיקרי ו- 72 מ"ר שטח שירות (מתוכם שטח כולל של 85 מ"ר לדירת מדרון).
2.2.2	מתן אפשרות להקמת בנין למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדרי יציאה לגג או דירת גג.
2.2.3	מתן אפשרות להקמת 4 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.431
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב המאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	218 (שטח כולל)	לא ניתן לחשב כי במצב מאושר השטח הוא כולל	502 לא כולל יציאות לגג ודירת מדרון	--	שטח מוצע הוא שטח עיקרי
	מס' יח"ד	2	2	4	--	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	לא יעודי
מגורים ג'	1001	
דרך קיימת	2001	

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	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	במפלס הכניסה הקובעת לבנין: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה, חניה. מעל הכניסה הקובעת לבנין: מגורים.
	מתחת לכניסה הקובעת לבנין: מגורים, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים. לכל יחיד יוצמד מחסן בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר למחסן.
4.1.2	סוכות עפ"י תוכניות בב/105/ס/2 ו- בב/מק/105/ס/1 ועפ"י הוראותיהן.
4.1.3	חניה
4.1.3.1	חניה תהיה בגבולות המגרש ועפ"י תקן חניה שיהא בתוקף בזמן מתן היתרי בניה.
4.1.3.2	באזורי חניות עליות, רחבות ומדרכות המצויים מעל אדמה מלאה, יעשה שימוש במשטחים מרוצפים מחלחלים.
4.1.4	מרתף
4.1.4.1	המרתף יתוכנן כך שיאפשר חלחול למי נגר עילי.
4.1.4.2	מחסנים במפלס מתחת לכניסה הקובעת יהיו ע"פ תכנית בב/105/ש.
4.1.5	בליטות לא יותרו בליטות, לרבות סוכות, מעבר לקו הבנין המזרחי המוצע בתוכנית זו.
4.1.6	בניה בתחום הפקעה לדרך לא תותר כל בניה בתחום ההפקעה להרחבת הדרך, לרבות גדרות וכד'. הבניה הקיימת תהרס והשטח יפותח כמדרכה מרוצפת.
4.1.7	סטייה ניכרת
4.1.7.1	כל תוספת יחיד מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
4.2	דרך
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת דרך בחוק התו"ב תשכ"ה – 1965.

5. טבלאות זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

יעוד	מס' חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטח מינימלי של מגרש חדש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מס' יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	צדדי	אחוזי
				שטחי בניה (מ"ר)				תכנית	מס' יחיד			מספר קומות	מספר קומות			
				מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות									
מגורים א'	351	364	750	218					2 למגרש מינימלי		2 (א)	1	לרחוב צפת: 4.0 לרחוב מירון: 2.0	4.0	-	

(1) מותרת בניה על קומת עמודים באישור מיוחד של הועדה המקומית.

מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)							אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית תא (השטח)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר קומות		קדמי	צדדי	צדדי-שמאלי	אחוזי
			מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה										
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ג'	1001	364																	
									</										

(1) כולל שטחים מבנים בקומת כניסה ולא כולל שטחים מפלשים בקומת כניסה.

(2) מתוכם 85 מ"ר לזירת מדרון עמ"י הנחות תכנית מס' 105/ש שבתוקף.

6. הוראות נוספות

6.1	נספח בינוי
6.1.1	נספח הבינוי הינו עקרוני ומנחה ויהיה מחייב לנושא הגובה, מספר הקומות והשטח כמפורט בטבלת זכויות בניה.
6.2	תנאים למתן היתר בניה
6.2.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
6.2.2	הגשת תוכנית לפיתוח המגרש.
6.2.3	הגשת תוכנית אדריכלית לעיצוב הבנין, לרבות בנושא גמר וציפוי הבנין, עיצוב סוכות וכד' בתיאום מהנדס העיר.
6.2.4	אישור מהנדס העיר לתוכנית פיתוח שתכלול התייחסות למדרכות, הקמת גדר בין המגרש לשצי"פ, גינון, תאורת רחוב ונטיעת עצי צל בוגרים במדרכה ובשטחים הפנויים במגרש המגורים ובשטח הציבורי הפתוח הגובל ממזרח עם מגרש המגורים. תנאי לאיכלוס הבנין יהא השלמת ביצוע הפיתוח על פי תכנית הפיתוח.
6.3	הריסת מבנים
6.3.1	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.
6.3.2	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
6.4	שימור וניצול מי נגר עילי
6.4.1	בשטח התוכנית יותדר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.4.2	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	הוראות בנושא עתיקות
6.5.1	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
6.5.2	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.5.3	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.
6.5.4	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.
6.5.5	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	תנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.12.2010	ה' ע' כ"א		069764975	ערבליך רות	מגיש התוכנית ובעל הקרקע
2.12.2010	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ טל: 03-6200730	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	054665880	אדריכל עדן בר	עורך התוכנית