

נרסה מס' 2
תאריך 27.7.12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3180

שם תוכנית: תוספת יח"ד ברח' אמרי חיים 48

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לנשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3180 ביום 24.10.11</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב מ"ד: 14.5.11</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3180 ביום 4.4.11</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב מ"ד: 22.6.11</p>

דברי הסבר לתוכנית

שינויים בבנין חדש בבניה, לתוספת יחיד (דירת גג) מעבר לדירת גג אחת שבהיתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד ברח' אמרי חיים 48	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)	יפורסם ברשומות
בב/מק/3180	מספר התוכנית		
650 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• הפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
01	מספר מהדורה בשלב		
15.05.2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מקומית			
• 62 א(א) סעיף קטן 5.8	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
- קואורדינטה X $\frac{184}{800} - \frac{184}{850}$
- קואורדינטה Y $\frac{664}{400} - \frac{664}{425}$
- 1.5.2 תיאור מקום גבולות התכנית מזרח – רח' אמרי חיים מערב - חלקות 288 ו- 289 צפון - חלקה 19 דרום - חלקה 17
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בני ברק
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
- התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית • חלק מתחום הרשות תל אביב בני ברק אמרי חיים 48

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	• מוסדר	• חלק מהגוש	18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.03.1971	1707	כל ההוראות של התכניות	• שינוי	בב/105/א
11.12.1980	2678	התקפות יחולו, למעט		בב/107/א
13.11.2005	5455	השינויים שעפ"י תכנית זו.		בב/מק/105/פ

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	אינג' גליק חיים	19.05.2011		13	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המקומית	אינג' גליק חיים	19.05.2011	1		1:100 1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המקומית	אינג' גליק חיים	19.05.2011	1		1:100	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

19.05.11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 19

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 ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6129140		03-6131666	היצירה 3 רמת גן		ע"י עו"ד שמעון שגיא		302577937	קרלינסקי אברהם	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6129140		03-6131666	היצירה 3 רמת גן		ע"י עו"ד שמעון שגיא		302577937	קרלינסקי אברהם	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עירייה	דירי הבני מיצגים ע"י
	03-6129140		03-6131666	היצירה 3 רמת גן				שגיא שמעון	עו"ד		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ארגון	עורך ראשי
gluckchaim@b ezeqint.net	03-6183017		03-5703983	רבי מאיר 5 בני ברק			026914929	גליק חיים	מספר זהות ומשפחה	גליק חיים	
						5088					

19.05.11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 19

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 בהוראות תכנית בב/מק/105/פ בבנין חדש בבניה, עפ"י סעיפים 62א (א) (5)(8) וכדלהלן:

1. תוספת יח"ד (דירת גג) מעבר לדירת גג אחת בהיתר.
2. בניית 2 דירות גג מעל ל-2 דירות רגילות בקומה ד'.
3. שינוי שטח עיקרי מינימאלי לדירת הגג.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תותר תוספת 1 יח"ד (דירת גג) מעבר לדירת גג אחת בהיתר, ללא תוספת שטח עיקרי.
- 2.2.2 תותר בניית 2 דירות גג (אחת בהיתר ואחת בתכנית זו) מעל ל-2 יח"ד בקומה שמתחת לדירות הגג.
- 2.2.3 שטח כל דירת גג שעפ"י תכנית זו לא יפחת מ-70 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד וסוכה).
- 2.2.4 כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות בב/מק/105/פ ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ושינויים שאושרו בהקלה טרם הפקדת תכנית זו.
- 2.2.5 לא תותר בניית חדרי גג מעל לדירות הגג.
- 2.2.6 הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה, לרבות בנושא פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
- 2.2.7 שטחן של דירות גג יכלול את שטחם של חדרי הגג בתוספת שטחים שנוידו לקומת הגג.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – זונם		0.650 ד'		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי בלבד לא כולל הקלות מאושרות.		682	0	682 מ"ר (105%)	מ"ר	מגורים
		מ"ר (105%)				
		11 (כולל דירת גג ודירת נכה)	+1 דירת גג	+8 דירת גג + דירת נכה	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים ב' (מבא"ת)
תאי שטח	תאי שטח		
		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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	650	100%	650

↓

19.05.11

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 19

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: איזור מגורים ב' (מבא"ת)		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים ב' (מבא"ת)		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
עפ"י תכניות תקפות		א.
		ב.
		ג.

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

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	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 (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל						שטחי בניה	סה"כ			
								15.3	10	עפ"י תכנית עפ"י תכניות תקפות	שטח עפ"י תכנית תקפות	682 מ"ר (105%)	650	18	מגורים ב' (לא מבא"ת)

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	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 (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל						שטחי בניה	סה"כ			
								16.9	11 כולל דירת גג ודירת נכה	עפ"י תכנית עפ"י תכניות תקפות	שטח עפ"י תכנית תקפות	682 מ"ר (105%)	650	18	מגורים ב' (מבא"ת)

הערות:

- א. זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות לרבות תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
- ב. בנוסף לשטח העיקרי שעפ"י הטבלה, יותרו הקלות מאושרות, שטחי שרות לרבות ממ"ד וסוכות, שטח חדרי גג, שטחים משותפים לבנין וכדו'.

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

- 6.1.1 הגשת תכנית לפיתוח המגרש, בתיאום עם מה"ע.
6.1.2 הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנין, לרבות עיצוב ובינוי דירות הגג, בתיאום עם מה"ע.

6.2. חניה

החניות יהיו עפ"י התכנית המאושרת שבהיתר הבניה, בתיאום עם יועץ התנועה של העיריה.

6.3. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.4. מעמד נספח הבינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מספר יח"ד, מספר הקומות ונסיגות דירות הגג, ומנחה בשאר הנושאים.

6.5. סטייה ניכרת

- 6.5.1 חלוקת דירות הגג או תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.
6.5.2 בניית חדרי גג מעל לדירות הגג.

6.6. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
ב. במידה וידרש 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.
ג. 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.
ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה. 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.

6.7. העשרת מי תהום

- השטחים המיעדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו"כ שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.

7. ביצוע התוכנית

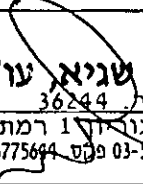
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע: 3 שנים

8. חתימות

תאריך: 19.05.2011	חתימה: 	שם: קרלינסקי אברהם ע"י עו"ד שמעון שגיא	מגיש התוכנית ויזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 19.05.2011	חתימה: 	שם: אינג' גליק חיים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 19.05.2011	חתימה: 	שם: דיירי הבנין ע"י עו"ד שמעון שגיא	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	שמעון שגיא עו"ד מ.ת. 36244	תאגיד:	
	רח' בן גוריון 1 רמת גן טל. 03-5775640 פקס 03-5775644		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אינג' גליק חיים, מספר זהות 26914929, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בב/מק/3180, ששמה "תוספת יח"ד ברח' אמרי חיים 48 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום שלד, מספר רשיון 5088.
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.


חתימת המצהיר

30.05.2011

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: בב/מק/3180

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.01.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד
אגוד מוסמך
מ.ד. 832
 דו"ת ימודד

832
 מספר רשיון

לייפמן לאוניד
 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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.