

גרסה מס' 2
תאריך 2.1.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3074

תוספת חדרים על הגג במגרשים ברח' שמעיה

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב

סוג תוכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
3074 22.4.13 2013/132 14.8.13	

דברי הסבר לתוכנית

בקשה לתוספת 2 חדרי עליות גג ברח' שמעיה 6,12,14,16,18,20 , בגוש 6122

חלקות 1743-1745-1746-1747-1748-1749

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל - אביב

תוכנית מס' בב/מק/3074**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	בב/מק/3074 תוספת עליות גג במגרשים ברח' שמעיה
1.2	שטח התוכנית	3061 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב 1
		• מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	3
	תאריך עדכון	1/11/2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
	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
		62 א(א) סעיף קטן (5)
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק**

קואורדינטה X	166 325
קואורדינטה Y	134 350

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני ברק בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות :

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

בני ברק

שמעיה

6, 12, 14, 16, 18, 20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק מהגוש	1743-1745- 1746-1747- 1748-1749	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א/166	שינוי	כל ההוראות של התכנית המאושרת יהיו תקפות כל עוד לא שונה במפורש בתכנית זו.	2102	3.4.75
ב'/105	שינוי	כל ההוראות של התכנית המאושרת יהיו תקפות כל עוד לא שונה במפורש בתכנית זו.	2649	7.8.80
ד'/2/105	שינוי	כל ההוראות של התכנית המאושרת יהיו תקפות כל עוד לא שונה במפורש בתכנית זו.	4967	1.3.01
מק/753	שינוי	כל ההוראות של התכנית המאושרת יהיו תקפות כל עוד לא שונה במפורש בתכנית זו.	5309	30.6.04

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
	•							
הוראות התוכנית	מחייב	-----	20		1/11/2012	רונית בייסקי		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	1		1/11/2012	משרד כספי		

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**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התוכנית	.	חברה לבניין בתי ארז ע"י גבי ביטרמן ואחרים			590544695	אצל עו"ד זעירא רח' טרפון 5 ב"ב	035702045		6190729	zeira@bezeqint.net

1.8.2 יזם בפועל

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל		חברה לבניין בתי ארז ע"י גבי ביטרמן ואחרים			590544695					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים •		דיירי החלקות --1743-1745-1746-1747-1748-1749							

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יתעץ תנועה וכד'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל		סמי סומך	76947514	15593	משרד אדריכלים כספי צבי	רח' הרצל 75 ר"ג	6733752	0525810099		

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
X	X
X	X

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 שינוי בבינוי לצורך מתן אפשרות לבניית חדרי יציאה לגג עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תותר תוספת של 2 חדרי יציאה לגג בכל אחת מהחלקות שבתוכנית.
 2.2.2 חדרי היציאה לגג ייבנו בהתאם להוראות תוכנית בב/105/ד"2 על תיקוניה.
 2.2.3 הבינוי הסופי של חדרי היציאה לגג יתואם בשלב הוצאת היתר הבניה עם מה"ע.
 2.2.4 לא תותר הפיכת חדרי היציאה לגג שעפ"י תכנית זו ליח"ד נפרדת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				סה"כ שטח התכנית: 3,061 ד'	שטח התוכנית – דונם
		12	—	12	מגורים – מספר יח"ד
				1837 מ"ר (60%)	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
					מסחר – מ"ר
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – 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
		1	מגורים אינ' (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 יעודמגוריםא' (עפ"י מבא"ת)****4.1.1 שימושים : מגורים.****4.1.2 הוראות**

עפ"י תוכניות
תקפות

4.2 יעוד**4.2.1 שימושים****4.2.2 הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים בפ"י (בא"ת)	1	3061 מ"ר	עפ"י תכנית, תקנות	1837 (60%) מ"ר	60	30%	2 יח"ד למגרש סח"כ 12 יח"ד	2 למגרש									

- (1) בנוסף יותרו דירות נכה ודירות שיפוע עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה.
- (2) זכויות הבניה יחיו עפ"י תכנית בב/105/ב על תיקוניה, בתוספת השינויים שעפ"י תכנית זו.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעד	מס' חלקות	גודל מגרש/ מועדון/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (חשטה)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	1743, 1745-1749	3061 מ"ר	1837 מ"ר	ע"י תכניות תקלות			837 מ"ר	30%		2 למגרש						כמסומן בתשריט	

6. הוראות נוספות

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

רשמו
מספר
שעף.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- הגשת תוכנית לפיתוח המגרש בתיאום עם מהנדס העיר
- הגשת תוכנית לעיצוב החזיתות, בתיאום עם מהנדס העיר

6.2 היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 חניה: מספר מקומות חניה יהיה עפ"י התקן התקף בהיתר הבניה, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.4 סטייה ניכרת: הפיכת חדרי הגג לדירת גג תהייה סטייה ניכרת.

6.5 עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"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 על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בחתום להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות חתשמי"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

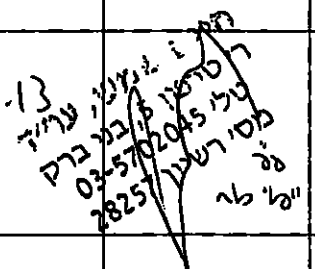
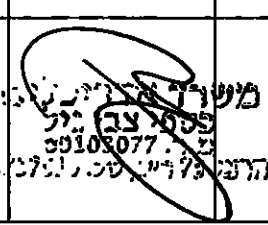
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית: מועד משוער לביצוע: 10 שנים

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו 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	
10.7.13		חברת לבנין בתי ארז ע"י גב' ביטרמן ואחרים	51-0544695	חברה לבנין בתי ארז ע"י גב' ביטרמן ואחרים	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				דיירי החלקות 1743-1745-- 1746-1747- 1748-1749	בעלי עניין בקרע
14.7.13		משרד אדריכלים כספי צבי.		משרד אדריכלים כספי צבי.	עורך התוכנית

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⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		X
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	

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

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

⁽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".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ג'ל כספי (שם), מס' תעודת זהות 082936785,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כספי/3074 ששמה תוספת חש"פ אל האג בלתי-כחית (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אג"פ
מספר רשיון 103077.

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 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.

משרד אג"פ
כספי ג'ל
מ.ר. 3077
תל אביב, 37

חתימת המצהיר