

508547

מס' תכנית: 11.4.14
מס' אזור: 2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3204

שם תוכנית: שינויים בשלושה מגרשים ברח' דו"ה פדרמן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה והמסומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה/ לות תוקף לתכנית מס' בב/מק/3204 בשיקוף מס' 13/13/2013 בע"מ 24.6.14</p> <p>מס' תוכנית: 11.4.14 מס' אזור: 2 ת"ח: 3.8.14</p>	<p>אזור תוכנית סמכות היעוץ להכנת תוכנית אזור התכנון בני ברק</p>

דברי הסבר לתוכנית

שינויים הכוללים איחוד וחלוקה וקביעת מגרש ציבורי בשטח 450 מ"ר, לצורך הקמת 3 בניינים חדשים בני 6 קומות וקומת גג ע"ע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

3 בניינים חדשים ברח' דוזה/ פדרמן	שם התוכנית	יפורסם שם התוכנית (ומספר התוכנית)	1.1
3204/מק/בב	מספר התוכנית		
	3413 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
• הפקדה	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
22/07/14	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) (1)(3)(4)(5)(6)(8)(9)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	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	184650
		קואורדינטה Y	667425
1.5.2	תיאור מקום	רח' דו"זה פדרמן גבולות: צפון: חלקה 37 (ציבורי) דרום: מגרשים 6,7 (מגורים ב') מזרח: רח' דו"זה פדרמן מערב: חלקות: 24, 88 (מגורים ב')	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בני ברק
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	• חלק מתחום הרשות תל אביב בני ברק דו"זה פדרמן 3,5,9

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6790	מוסדר		46, 26, 25, 23	

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7/8/1980	2649	כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול כל עוד לא שונו במפורש בתכנית זו	שינוי	בב/105/ב על תיקוניה
5/01/2004	5261		שינוי	בב/726
18/8/1977	2357		שינוי	בב/136 בב/525

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
							מחייב	טבלת הקצאות
		כספי אדריכלים	22/07/14		20		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
				1		1: 250	מחייב בחלקו	בינוי
				2		1: 250	מנחה	נספח תניה

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	חברת בינו עמי גני הזית בע"מ ע"י כהן אברהם וזכריה ירון	053217113 301275038			514415232	זיבוטינסקי 155 ר"ג קושניר 20 ב"ב נהריה 6 חולון		0505373321			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בינו עמי גני הזית בע"מ ע"י אברהם כהן ירון זכריה	053217113 301275038			514415232	זיבוטינסקי 155 ר"ג קושניר 20 ב"ב נהריה 6 חולון		0505373321		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	בינו עמי גני הזית בע"מ ע"י אברהם כהן ירון זכריה	053217113 301275038			514415232	זיבוטינסקי 155 ר"ג קושניר 20 ב"ב נהריה 6 חולון		0505373321	036039056	
• בעלי חלקה 46	עיריית בני ברק									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	גיל כספי	02293675	103077			זיבוטינסקי 168 בני ברק	036733752	052543964 0	03672355 5	gil@caspi-arch.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

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**

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה והוראות בנייה לצורך הקמת 3 בניינים חדשים ויצירת שטח ציבורי ע"י שימוש בסעיף 62א(א) וכדלהלן:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י ס"ק (1).
2. הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור עפ"י ס"ק (3).
3. שינוי בקווי הבניין עפ"י ס"ק (4).
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית עפ"י ס"ק (6).
5. הגדלת מספר יחיד ללא תוספת שטח עיקרי עפ"י ס"ק (8).
6. קביעת הוראות בינוי עפ"י ס"ק (5).
7. קביעת זיקת הנאה.
8. שינויים שניתן לקבל כהקלה עפ"י ס"ק (9) וכדלהלן:
 - א. תוספת 2 קומות (ה' – ו') מעבר ל- 4 קומות מותרות.
 - ב. תוספת זכויות (שניתן לקבל כהקלה).
 - ג. ניווד שטחים בין הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים:
 - א. חלקות 23 ו- 26 (בייעוד מגורים ב') יאוחדו למגרש אחד (תא שטח 102 בייעוד מגורים ב' (מבא"ת)).
 - ב. חלקות 25 (בייעוד מגורים ב') ו- 46 (בייעוד ל"בנייני ציבור") יאוחדו ויחולקו מחדש ל- 2 מגרשים:
 - תא שטח 102 (בייעוד מגורים ב' (מבא"ת)).
 - תא שטח 100 (בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת) המהווה הגדלה של השטח הציבורי שמצפון לתכנית.
2. קווי בניין:
 - א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכדלהלן:
 - בתא שטח 100 (מבנים ומוסדות ציבור):
 - צפון (לשבי"צ): 0.0 מ'.
 - מזרח: 3.0 מ'.
 - מערב: 5.0 מ'.
 - דרום: 4.0 מ'.

ב. בתא שטח 102 (מגורים ב' (מבא"ת):
 - צפון ודרום: 1.5 מ'.
 - מזרח: 3.0 מ'.
 - מערב: 5.0 מ'.

ג. בתא שטח 103 (מגורים ב' (מבא"ת):
 ד. - צפון ודרום: 3.5 מ'.
 - מזרח ומערב: 5.0 מ'.

ה. יותרו בליטות עפ"י תכנית בב/105/ב מעבר לקווי הבניין המזרחי והמערבי בכל המגרשים.
 ו. תותר בניית סוכות ברוחב 1.5 מ' (דהיינו עד גבול מגרש) מעבר לקווי הבניין הצידיים (צפון ודרום) בתא שטח 102.

3. חלוקת שטחי הבנייה:

א. יותר לנייד זכויות בנייה בין תאי השטח 102 ו-103, ללא שינוי בסה"כ השטח המותר בתכנית.
 ב. זכויות הבנייה של תאי השטח 102, 103 יכללו את כל השטחים המותרים בחלקות 23, 25, 26.
 ג. זכויות הבנייה של תא שטח 100 ייקבעו בתכנית נפרדת. לחילופין, ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה מחלקות 37, 38 הגובלות עם תא שטח 100 מצד צפון ומערב.

4. יחידות דיור:

א. בתאי השטח 102, 103 יותרו בסה"כ עד 72 יח"ד בקומות א-ו.
 ב. בנוסף יותרו עד 6 דירות גג (2 דירות גג בכל אחד מ-3 הבניינים) עפ"י תכנית בב/מק/105/פ.
 ג. בנוסף יותרו עד 6 דירות נכה (2 בכל אחד מ-3 הבניינים) בתנאי הסדרת מקומות חניה ועפ"י תכנית בב/105/ב.
 ד. שטח יח"ד לא יפחת מ-70 מ"ר (שטח עיקרי ממוצע).
 ה. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו וזה יהיה סטייה ניכרת.

5. זכויות הבנייה:

א. זכויות הבנייה בתאי השטח 102-103 כוללים את כל השטחים המותרים עפ"י תכנית בב/136 בחלקות 23, 25 ו-26, בתוספת שטחים שניתן להוסיף בדרך של הקלה וכמבוקש בתכנית זו, וכדלהלן:
 א. 1. שטח תכנית בב/136 הינו 133500 מ"ר. זכויות הבנייה הן 82.5% מתוך 60% משטח התכנית, דהיינו 66082.5 מ"ר.
 א. 2. לשטח זה יש להוסיף 30% שטחי מרפסות (מאחר ותכנית בב/136 הינה משנת 1977), דהיינו סה"כ השטח המותר בתכנית בב/136 הוא 85907.25 מ"ר.
 א. 3. סה"כ שטח בייעוד אזור מגורים ב' בתכנית בב/136 הינו 62.5 דונם, דהיינו השטח המותר באזור מגורים ב' בתחום תכנית בב/136 הינו 137.5% משטח מגרש נטו.
 ב. בתכנית זו מבוקשות הקלות שניתן לקבל בדרך הקלה (6% בגין שיפור תנאי דיור, 5% בגין מעלית, 2.5% בגין תוספת קומה ה' ו-2.5% בגין תוספת קומה ו'). סה"כ אחוזי הבנייה המותרים הם 153.4%.
 ג. זכויות הבנייה במגרשי המגורים יחושב משטח החלקות המקוריות.
 ג. יותר ניווד שטחים בין תאי השטח 102 ו-103 בתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ השטח המותר בתכנית.

6. הוראות שונות:

א. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות בנושאים הבאים: עיצוב הבניינים, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, חמרי גמר, פיתוח המגרשים וכדו'.
 ב. יותרו סוכות עפ"י התכניות התקפות (בב/105/ס/2 ו- בב/מק/105/ס/1) ובשינויים שעפ"י תכנית זו.
 ג. דירות נכה יותרו עפ"י תכנית בב/105/ב על תיקוניה, בתנאי הסדרת החניות בתחום המגרש.
 ד. למרות האמור לעיל בס"ק ד' – תותר בניית דירות נכה עם נסיגות שונות מהקבוע בתכנית בב/105/ב כפי שיתואם וייקבע עם מה"ע בשלב היתר הבנייה.
 ד. תנאי להיתר יהיה הריסת המבנה הקיים בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.

7. דירות גג:

א. דירות הגג ייבנו עפ"י הוראות תכנית בב/מק/105/פ על תיקוניה.
 ב. למרות האמור לעיל, יותרו דירות גג ששטחן המינימאלי לא יפחת מ-75 מ"ר (שטח עיקרי).

<p>8. הקלות: במסגרת תכנית זו יותרו ההקלות הבאות: א. ניווד שטחים בין הקומות. ב. תוספת קומות ה' - ו' מעל ל- 4 קומות ע"ע המותרות. ג. תוספת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.5 לעיל.</p>

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.413 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5039 (153.4%)	525 מ"ר (16%)	4514 מ"ר (137.4%)	מ"ר	מגורים
לא כולל דירות נכה ודירות גג.		72	השלמה ל- 72 יח"ד	עפ"י תכנית בב/136	מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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 (מבא"ת)
				103,102	מגורים ב'
				100	מבנים ומוסדות ציבור

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83	2835	מגורים ב'		96%	3285	* מגורים ב' (לא מבא"ת)
17	578	"מבנים ומוסדות ציבור"		4%	128	* "בנייני ציבור"
13	450	מבנים ומוסדות ציבור				

4 יעודי קרקע ושימושים

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

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
בנייני ציבור עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
עפ"י תכניות תקפות ותכנית זו	א.
זכויות הבנייה של תא שטח 100 ייקבעו בתכנית נפרדת. לחילופין, ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה מחלקות 37, 38 הגובלות עם תא שטח 100 מצד צפון ומערב עפ"י תכנית זו.	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידדי- ימני		צידדי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
* מגורים ב' (לא מבא"ת)	23	1588	4514	-	עפ"י תכניות תקפות	137.4	עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכניות תקפות	4	עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכניות תקפות	כמסומן בתשריט		
	25	1121															
	26	576															
"בנייני ציבורי"	46	128	"עפ"י תכניות תקפות"														

מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידדי- ימני		צידדי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	102	2835	5039	-	עפ"י תכניות תקפות	153.4	72	25	עפ"י תכניות תקפות	6	עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכניות תקפות	כמסומן בתשריט		
	103																
מבנים ומוסדות ציבור	100	578	זכויות הבנייה ייקבעו בתכנית נפרדת. לחילופין ניתן יהיה להעביר שטח מחלקות 37, 38, בייעוד ציבורי הגובלות מצפון – מערב לחלקה														

1. זכויות הבנייה הינן עפ"י תכנית בב/136 ותכנית בב/105 על תיקוניה, בתוספת זכויות הבנייה שעפ"י תכנית זו (שמותר להוסיף בהקלה).
2. בנוסף יותרו דירות גג ודירות נכה עפ"י הוראות התכניות התקפות ותכנית זו, וסוכות, שטחי שירות ושטחים משותפים לתפעול הבניין עפ"י תכניות תקפות ותקנות.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתר**

1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניינים בתאום עם מה"ע, לרבות בנושאים: עיצוב, גמר חזיתות, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
2. הגשת תכנית לפיתוח המגרשים בתאום עם מה"ע, לרבות בנושאים: פיתוח, כניסות, גינון, תאורה, ניקוז וכדו'.
3. הריסה בפועל של המבנה המיועד להריסה (מסומן בתשריט) בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.
4. רישום השטח למבנים ומודות ציבור ע"ש עיריית ב"ב ללא תמורה, בתאום עם היוע"מ.
5. הגשת נספח תנועה וחניה לרבות לעניין מספר חניות, כניסות ויציאות וכדו'.
6. הזזת עמודי החשמל שבתחום התכנית בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, לרבות עיריית ב"ב וחברת החשמל.
7. הזזת עמודי העירוב שבתחום התכנית בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, לרבות עיריית ב"ב.

6.2. תנאים לאכלוס

1. השלמת עבודות הפיתוח.

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.

6.4. תנועה וחניה

1. כתנאי להיתר תוגש תכנית תנועה וחניה.
2. החניות יהיו עפ"י התקן התקף בזמן ההיתר, בתחום המגרש, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.5. עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 (חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכנית 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 התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6. זיקת הנאה

1. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור.
2. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה עבור 19 חניות לטובת חלקה 24

6.7. הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 34 / ב/4):

- השטחים המיועדים לפיתוח – יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
3. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 4. נקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת קרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפי יופנו למערכת הניקוז.
6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.

6.8 רישום שטחים ציבוריים

1. השטח למבנים ומוסדות ציבור יירשם ע"ש עיריית ב"ב ללא תמורה בתאום עם היוע"מ של העירייה.

6.9 סטייה ניכרת

1. תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו בהתאם לסעיף 5 ולנספח הבינוי.
2. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו ועפ"י נספח הבינוי.
3. בליטות למעט סוכות עפ"י תכניות תקפות מעבר לקווי הבניין הצידיים שעפ"י תכנית זו. מעבר לקווי הבניין הקדמיים והעורפיים יותרו בליטות עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב.

6.10 מעמד נספח הבינוי

1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מספר הקומות, קווי הבניין, המרחקים בין הבניינים ומספר יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.
2. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שנספח הבינוי יהיה מחייב בנושאים נוספים שעפ"י נספח הבינוי בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.11 זיקת הנאה

באזורים המסומנים כזיקת הנאה בתשריט, תותר זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

8. חתימות

תאריך: 22/07/2014	חתימה: אברהם כהן ירון זכריה	שם: בילנו עמי גני הזית בע"מ ע"י אברהם כהן ירון זכריה	מגיש התוכנית
תאריך: 22/07/2014	מספר תאגיד:	שם: עיריית בני ברק תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 22/07/2014	חתימה: כספי אדריכלים רח' ז'בוטינסקי 168, ב"ב מ.ג. 103077	שם: משרד אדריכלים כספי גיל	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה: אברהם כהן ירון זכריה	שם: בילנו עמי גני הזית בע"מ ע"י אברהם כהן ירון זכריה	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאריך:	תאגיד: תל/קון תעשייה (1996) בע"מ	
תאריך: 22/07/2014	חתימה: אברהם כהן ירון זכריה	שם: בילנו עמי גני הזית בע"מ ע"י: אברהם כהן ירון זכריה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאריך: 22/07/2014	תאגיד: תל/קון תעשייה (1996) בע"מ	
תאריך: 22/07/2014	חתימה:	שם: עיריית בני ברק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאריך: 22/07/2014	תאגיד:	
תאריך: 22/07/2014	חתימה:	שם: עיריית בני ברק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאריך: 22/07/2014	תאגיד:	

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 הבדיקה
לא		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
לא		• 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		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
לא		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
לא		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
לא		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	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	

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

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	כן	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח חניה.		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	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)	כן	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	

⁽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 משרד כספי : גיל כספי (שם), מספר זהות 022936785, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בב/מק/3204 שינויים בשלושה מגרשים בר"ח דו"ח פדרמן
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 00103007.
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.

כספי אדרן כלים
 רח' ז'בוטינסקי 168 ב"ב
 103077
 חתימת המצהיר

22. 7. 14
 21. 8. 11
 תאריך

