

508875

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0145151

שינויים בקוי בניין ברח' אמרי חיים 41 - בב/מק/3279

מב 3279

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
------------------------	------------------------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף
 3279 לתכנית מס' בב/מק/3279
 ביום 3.2.14 מיום 14.7.14
 מנהל מחוז תל אביב / יו"ר הועדה

אדריכלות מוסמך
 ס' הנדס העיר
 לתכנון אדריכלות גביה
 אנף הנדסה בני

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לשינויים בקווי בניין לצורך הרחבת יח"ד קיימות עפ"י תכניות תקפות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים בקוי בניין ברח' אמרי חיים 41-בב/מק/3279

מספר התכנית 501-0145151

1.2 שטח התכנית 0.569 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינאטה X 187875
 קואורדינאטה Y 664425

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אמרי חיים	41	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק		28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	שינוי	כל ההוראות של תכנית בב/150 על תיקוניה יחולו על	2649		07/08/1980

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		החלקה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.			
בב/ מק/ 759	כפיפות		5377	1952	09/03/2005

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרגלית שטרן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מרגלית שטרן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1:100	1	05/08/2013	מרגלית שטרן		05/08/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	10/07/2013	מרגלית שטרן		05/08/2013		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ישראל יצחק פלדמן			בני ברק	אמרי חיים (1)	41	057-3179501	03-6742317	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דיירי הבניין ע"י פלדמן.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ישראל יצחק פלדמן			בני ברק	אמרי חיים	41	057-3179501	03-6742317	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ישראל יצחק פלדמן			בני ברק	אמרי חיים	41	057-3179501	03-6742317	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	ה/41861		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858		5741858@gmail.com
	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית	4	077-5003986	077-5003986	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קווי הבניין ישונו כמסומן בתשריט וכדלהלן :-מערב (רח' אמרי חיים) 1.5 מ' במקום 2.5 מ' (אחרי בליטה) למעט בקומת הקרקע.
- מזרח (אחורי) 4.0 מ' במקום 5.0 מ' (אחרי בליטה) למעט בקומת הקרקע.
- צידיים 3.15 מ' במקום 3.5 מ'.
2. תותר הרחבת יח"ד קיימות עפ"י תכניות תקפות במסגרת קווי הבניין של תכנית זו.
3. לאי ותרו בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבניין המערבי של תכנית זו.
4. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו וזו תהיה סטייה ניכרת.
5. אם הבניין ייהרס, קווי הבניין יוחזרו לקדמותם עפ"י תכניות תקפות טרם אישורה של תכנית זו.
6. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
7. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים ובתאום עם מה"ע לרבות לגבי ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.569
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	569	100
סה"כ	569	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	568.15	100
סה"כ	568.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	
	הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	569	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות תקפות.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התש"ח-1978</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.2	ניקוז
<p>הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38): 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חדירת מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתיה לשטח התכנית. 116</p>	

6.3	סטיה ניכרת
<p>1. בליטות לרבות סוכות מעבר לקו הבניין המערבי, ובליטות למעט סוכות בשאר קווי הבניין.</p> <p>2. חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.</p>	

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<p>הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע לרבות ציפוי חזיתות ושיפוץ הבניין עפ"י הצורך</p>	

6.5	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק</p>	

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

תאריך: חתימה: יג	סוג:	שם: ישראל יצחק פלדמן שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה: יג	סוג:	שם: ישראל יצחק פלדמן שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: חתימה: יג	סוג: בעלים	שם: ישראל יצחק פלדמן שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: חתימה: יג	סוג: עורך ראשי	שם: מרגלית שטרן שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

מרגלית שטרן
התקשרה אודות
מנהל העסקים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילנה גל (שם), מספר זהות 038830481, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 501-0145151 ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון 41861.
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 עורך התוכנית
מ.ר. ה/41861

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

חריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

25-8-13
תאריך

א-ע-ע-ע-ע-ע
מספר
חתימה

1/25
מספר רשיון

שם המודד

2. עדכניות המדידה

חריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד