

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/810

מסחר ומגורים ברחוב עוזיאל בני-ברק

תל-אביב

מחוז

6.1.10

מוקדמת מס' 9.....

מרחב תכנון מקומי בני-ברק

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

מאושרת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ לבפ"ב / לתוז תוקף לתכנית מס' בב/ 810 בלייבה מיום 18.5.09 / 21.10.09 מקדמס הועדה נ"ר הועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 אישור תכנית מס' בב/ 810 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום... 8.6.2009 לאשר את התכנית. גילת אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בשטח המגרש קיים מבנה ישן הבנוי, ברובו, מבניה קלה ופחונים.
המבנה משמש מזה שנים רבות כמרכז מסחרי קטן לשכונה הסובבת אותו וכולל בין היתר מכולת, חנות ירקות וחנות למכשירי כתיבה.
המבנה הקיים הוא בתכסית של 500 מ"ר וברמת בניה נמוכה.
מטרת התוכנית היא להסדיר את החנויות, החניה והמגורים בהתאמה לדרישות ולרמה המקובלים כיום.
תוספת זכויות הבניה תאפשר, מבחינה כלכלית, את פינוי הקיים והסדרתו במסגרת התוכנית המוצעת.

מחוז תל-אביב

תוכנית מס' בב/810

1. זיהוי וסיווג התוכנית	
<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>מסחר ומגורים ברחוב עוזיאל בני-ברק בב/810</p> <p>1105 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>אופי התוכנית</p> <p>מקום התוכנית</p> <p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תאור מקום</p>
<p>מילוי תנאים לתוקף</p> <p>1 בשלב מילוי תנאים לתוקף</p> <p>19 יולי 2009</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>מסחר ומגורים ברחוב עוזיאל בני-ברק בב/810</p> <p>1105 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>אופי התוכנית</p> <p>מקום התוכנית</p> <p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תאור מקום</p>
<p>מסחר ומגורים ברחוב עוזיאל בני-ברק בב/810</p> <p>1105 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>אופי התוכנית</p> <p>מקום התוכנית</p> <p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תאור מקום</p>	<p>מסחר ומגורים ברחוב עוזיאל בני-ברק בב/810</p> <p>1105 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>אופי התוכנית</p> <p>מקום התוכנית</p> <p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תאור מקום</p>

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני-ברק
בתוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן ישוב בני-ברק
חלה התוכנית רחוב הרב עוזיאל 4 מספר בית מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק מהגוש	58	126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
----	----

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות

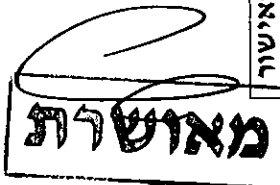
מספר מגרש	מספר תוכנית
----	----

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/50	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכניות בב/50, בב/105/א, בב/105/ב, עפ"י המפורט בתוכנית. כל יתר הוראות תוכנית המתאר של בני-ברק על כל תיקוניה חלות על השטח כל עוד לא שונו ע"י תוכנית זו.	2015	9.6.1974
בב/105 א			1707	11.3.1971
בב/105 ב			2649	7.8.1980
בב/מק/105/מ/2	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכניות	5402	31.5.2005
בב/105/ס/2		בב/מק/105/מ/2, בב/מק/ס/2	5427	17.8.2005





1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים	19 יולי 2009	---	11	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים	9 יולי 2009	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים	9 יולי 2009	1	---	1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ישראל אדלר הנדסה אזרחית בע"מ	19 יולי 2009	1	---	---	מנחה	נספח חניה
	ועדה מחוזית	דוד גת-אדריכלות נוף	16 יולי 2009	1	---	1:100	מנחה	נספח נוף

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

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	5744263-03 טלפקס	4447277-054	5744263-03	מוריה 3 רמת-גן	ה.מ.ח.פנחסני נכסים בע"מ חברה 51369771		54668983	פנחסני דן		

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	בעלים
	5744263-03 טלפקס	4447277-054	5744263-03	מוריה 3 רמת-גן	ה.מ.ח.פנחסי נכסים בע"מ חברה 51369771		54668983	פנחסי דן		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	אדריכל
barievie@telrancom.com	6290514-03	5327911-054	6200730-03	רח' דרויאנוב 5 ת"א	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	00034716	054665880	עדן בר	אדריכל	אדריכל
	7392103-03	2231154-052	6183473-03	רח' הרב קוק 15 בני-ברק	מוסמך א.דודי שפיגל-מוחדד	375	08603334	א.דודי שפיגל	מוחדד מוסמך	מוחדד
Adler99@netvision.net.il	6723172-03	2726483-052	6738206-03	רחוב זוהר 4 רמת-גן	ישראל אדלר הנדסה אזרחית בע"מ	12528	004325841	ישראל אדלר	מהנדס אזרחי	מהנדס
gald@bezeqint.net	5496768-03	3870912-052	5496817-03	שד' ויצמן 6 רמת השרון	דוד גת אדריכל נוף	36501	51063170	דוד גת	אדריכל נוף	אדריכל

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

הקמת מבנה בן 5 קומות + קומת גג חלקית למגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומה חלקית לאחסנה ומעל 2 קומות מרתף לחניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

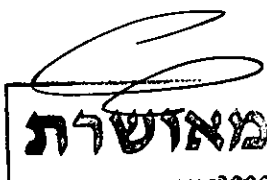
- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' למגורים ומסחר.
- 2.2.2 קביעת זכויות והוראות בניה.
- 2.2.3 תאור המבנה: קומת מסחר בשטח עיקרי של 160 מ"ר מעל 3 קומות מרתף. מעל לקומת המסחר – 5 קומות + קומת גג חלקית למגורים בשטח עיקרי של 1240 מ"ר, סה"כ 11 יחידות דיור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התוכנית – דונם	1.105			
מגורים – מספר יח"ד	11	4	7	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	1240	לא ניתן לחשב כי במצב מאושר השטח הוא כולל	589	
מסחר – מ"ר עיקרי	160	160	--	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	1001	----
דרך	2001	----



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ומסחר

4.1.1 שימושים

במפלס הכניסה הקובעת לבנין-
מסחר (ללא מסעדות ומזנונים),
חנויות, מינימרקט, בנק, קופת חולים וכד,
לובי כניסה, חדר, אשפה, חדר גז, חדר
עגלות, אחסנה

מעל הכניסה הקובעת לבנין-
מגורים.

מתחת לכניסה הקובעת לבנין-
חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מתקנים
תברואתיים.

4.1.2 הוראות

4.1.2.1 סוכות

עפ"י תוכנית מאושרת מס' בב/105/ס-2 ו-בב/מק/105/ס-1.


4.1.2.2 חניה

4.1.2.2.1 פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה שיהא תקף בזמן מתן היתרי בניה.

4.1.2.2.2 מרתפי החניה ייבנו בהתאם להוראות תוכנית בב/מק/105/מ-2.
מרתף עליון (1-) יבנה בתכסית של 85% מהמגרש, יתר המרתפים יבנו בגבולות המגרש.

4.1.2.2.3 קומת מרתף 3- תשמש כחניה למגורים.
קומת מרתף 2- תשמש כחניה למסחר ומגורים.
החניות למגורים יופרדו ע"י מחסום.
קומת מרתף 1- תשמש כאחסנה למגורים ולמסחר.

4.1.2.2.4 תותקן בחניון הבניין מערכת רמזורים שתנהל את מעבר/סטרויות כלי הרכב שעוברים ברמפה.



מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר) (י)		קדמי	מספר קומות		צמיפות (יח"ד) לדונם נטו	מספר יח"ד	מכסית תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת הקובעת	מעל הקובעת					שטחי בניה (מ"ר)	שטחי לכוניסה הקובעות			
4.5	3.0	4.5	3.0	3	19.6	11	40	61	340	100	80	561	1001	מגורים ומסחר
	2.0		2.0											

(*) החזית לרחוב עוזיאל היא החזית הקדמית.



6. הוראות נוספות**6.1 נספח בינוי**

נספח הבינוי הינו עקרוני ומנחה ויהיה מחייב לנושא הגובה, קווי הבנין, 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, לרבות מדרכות, גינון, חניות, תאורה, גדרות וכו'.
- 6.2.3 הגשת תוכנית אדריכלית לעיצוב הבנין, לרבות בנושא גמר וציפוי הבנין בחומרים קשיחים, עיצוב סוכות וכד' בתיאום מהנדס העיר.
- 6.2.4 אישור היחידה הסביבתית ר"ג-ב"ב בנושא פינוי פסולת בנין (לגבי הריסת הבנין הקיים).
- 6.2.5 אישור היחידה הסביבתית ר"ג-ב"ב לגבי שטחי המסחר, המרתפים והשימושים המבוקשים, וכן לנושא גזי אדמה במרתפים, והצורך במיגונם במידה ויהיה צורך.
- 6.2.6 תיאום עם יועץ התנועה של העירייה לגבי כניסה ויציאה מהחניון, סידור החניות, מקומות לפריקה וטעינה וכד'.
- 6.2.7 הבטחת גינון, נטיעות ופיתוח בהיקף המגרש יהיה תנאי להיתר בניה.
- 6.2.8 תנאי למתן היתר בניה הבטחת חילחול והחדרת נגר עילי בתחום המגרש למי תהום על פי הנחיות ואישור היחידה לאיכות הסביבה ר"ג ב"ב.
- 6.2.9 אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח שתכלול התייחסות להטמנת עמוד החשמל הקיים בפינת הרחובות עוזיאל ובן אברהם, פיתוח המדרכות, גינון ונטיעת עצי צל, חניות ברחוב, תאורה, גדרות וכו'.
- 6.2.10 ליניקת אויר וריח רע מחדר האשפה תוקם תעלת אוורור עד לגג הבנין עם מפוח אויר מכני (לא חשמלי).
- 6.2.11 חדר המכוונות לא ימוקם בצידו המבנה הפונים לכיוון המבנים הגובלים.

6.3 הנחיות לפיתוח

- 6.3.1 ריצוף המדרכות יוחלף לאבנים משתלבות. מומלץ לאחד את סוג הריצוף סביב הבנין עם הריצוף ברחוב.
- 6.3.2 במדרכות הרחוב ינטעו עצים בעלי נוף רחב במרחק שלא יעלה על 6 מ' ביניהם, עם מערכת השקייה בטפטוף וזאת כדי לשפר את מראה הרחוב ולספק הצללה מקרני השמש לעוברים ברחוב.

6.4 היטל השבחה

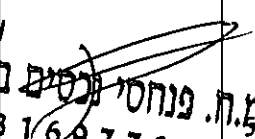
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**מימוש התוכנית:**

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו יהיה עד שנתיים מיום אישורה.
אם בתום שנתיים מיום אישור תוכנית זו לא תחל בניה בשטח, תוכנית זו בטלה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/8/09		ה.מ.ח.פנחסי נכסים בע"מ חברה 513169771 ח.פ.	54668983	פנחסי דן	מגיש התוכנית ובעל הקרקע
22.7.09		בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 511650426	054665880	עדן בר	עורך התוכנית

