

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3144

שם תוכנית: הוסטל בית לחיים-עזרה למרפא

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף להכנית מס' בב/מק/ 3144 בישיבה מס' 2011075 ביום 14.3.11 ממונה מחוז: תל אביב נ"ר: הועדה מכ"ס: הועדה 23.5.11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו קובעת הוראות בניה ושימושים למבנה הוסטל בית לחיים לחוסים עם צרכים מיוחדים. השימוש למבנה ציבורי על שטח ביעוד לתעשייה מתבסס על הוראות תוכנית המתאר של בני ברק בה מותר שימוש ציבורי על שטחים ליעוד תעשייה. התוכנית קובעת כי המבנה הקיים על המגרש יהרס ותחתיו יבנה מבנה חדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הוסטל עזרה למרפא	שם התוכנית	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1134 305 1406 339">1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</td> </tr> </table>	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית				
בב/מק/3144	מספר התוכנית			
כ-790 מ"ר		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1134 518 1406 553">1.2 שטח התוכנית</td> </tr> </table>	1.2 שטח התוכנית	
1.2 שטח התוכנית				
מתן תוקף	שלב	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1134 599 1406 633">1.3 מהדורות</td> </tr> </table>	1.3 מהדורות	
1.3 מהדורות				
מהדורה 1 בשלב מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב			
17.03.2011	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1134 805 1406 840">1.4 סיווג התוכנית</td> </tr> </table>	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
1.4 סיווג התוכנית				
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מקומית				
62א(א)(4)(5)(9) לחוק.	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 ברק184850 קואורדינטה X
666525 קואורדינטה Y

התוכנית גובלת מצפון- חלקה 494 לשימוש תעשייה
ממזרח- חלקה 493 לשימוש תעשייה וחלקה 497
לשימוש בנין ציבורי
מדרום- חלקה 498 לשימוש בנין ציבורי
ממערב- רח' חיד"א

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בני ברקהתייחסות לתחום הרשות
נפה- חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** בני ברק

יישוב

שכונה

רחוב
מספר בית
חיד"א
26יורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק מהגוש	495	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	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
11.3.1071	1707		כפיפות	בב/105/א'
7.8.1980	2649		כפיפות	בב/105/ב'
22.5.2008	5811		כפיפות	בב/105/מצ/1
22.1.1970	1595		כפיפות	בב/63/א
31.5.05	5402		כפיפות	בב/מק/105/מ/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אליקים אדרכלים	12.9.10	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אליקים אדרכלים	12.9.10	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אליקים אדרכלים	12.9.10	1	ל.ר.	1:200	מחייב בחלק מהנותנים	נספח בינוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-616177	03-5777000	רח' חיד"א בני ברק	מס' תאגיד 580012318	מס עמותה 580012318	ל.ר.			
			050-5532774		רח' יוסף צבי 51 רמת גן	51-0125016-6	רח' יוסף צבי 51 רמת גן	ל.ר.	054766134	צבי אייכל	מר

1.8.2 זום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-616177	03-5777000	רח' חיד"א בני ברק	מס עמותה 580012318	רח' חיד"א בני ברק	ל.ר.			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-616177	03-5777000	רח' חיד"א בני ברק	מס עמותה 580012318	רח' חיד"א בני ברק			
		050-5532774		רח' יוסף צבי 51 רמת גן	51-0125016-6	רח' יוסף צבי 51 רמת גן	054766134	אייכל צבי	מר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
elie@eliakim-arch.com	03-6206002	054-2343108	03-6206001	נמל תל אביב 40 תל אביב	511569089	אליקים אדריכלים	79076	058148610	אלי אליקים	אדריכל
		052-2352708	04-8524038	אל מונטנגי 22 חופה		רמזי קאווער-מדינות והנדסה אורחית בע"מ	883		רמזי קאווער	מורד

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

שינויים בבינוי לצורך בניין מעון לחוסים- הוסטל בית לחיים של עזרה למרפא- במקום קיים בניין להריסה וכדלהלן:

1. תוספת קומה אחת ו-2 קומות מפולשות עליות מעבר ל-4 קומות מותרות עפ"י סעיף 62א(א)(5)(9) לחוק.
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק כמסומן בתשריט וכדלהלן:
 - א. לכיוון צפון 4 מ'
 - ב. לכיוון דרום 2.5 מ' ובתנאי מרווח של 6 מ' לבנין הגובל מצד דרום.
 - ג. לכיוון מזרח 3 מ' ובתנאי מרווח של 6 מ' לבנין הגובל מצד דרום.
 - ד. לכיוון מערב (לרח' חידא) 4 מ' (ובליטה של 1.5 מ' מקו הבנין בקומות מעל קומת קרקע) ללא שינוי.
3. ניווד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. שינוי בגובה הבניין ע"פ המסומן בבינוי מעבר ל-14 מ' המותרים.
5. תוספת שטחים שניתן לקבל כהקלה (6%, 5%, 5% בגין שתי קומות נוספות) עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. תוספת שימוש לבניין ציבורי (לשימוש כהוסטל לחוסים) בהתאם להוראות שבסעיף 75(ה) בתכנית המתאר בב/105/ב, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. בתחום התוכנית יותרו השינויים הבאים:

1. תוספת קומה אחת ו-2 קומות מפולשות עליות מעבר ל-4 הקומות המותרות.
2. שינויים בקווי הבניין כמפורט לעייל במטרות התוכנית ובתשריט התוכנית.
3. ניווד שטחים בין קומות הבניין.
4. שינוי בגובה הבניין מעבר ל-14 מ' המותרים, ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.
5. תוספת שטחים שניתן לקבל בדרך של הקלה: 6% בגין שיפור תנאים, 5% בגין מעלית, 5% בגין 2 קומות נוספות.
6. שימוש ציבורי (הוסטל לחוסים) בהתאם לסעיף 75/ה' בתוכנית המתאר בב/105/ב'.
 - א. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות בנושא עיצוב הבניין, פיתוח המגרש, ציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
 - ב. הבניה הקיימת והמיועדת להריסה כמסומן בתשריט, תיהרס כתנאי להיתר הבנייה, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה, לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.

ד. לא תותר תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תוכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.790
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1390.4 מ"ר	+126.4 מ"ר (16%)	1264 מ"ר (160%)	מ"ר	תעשייה

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 תעשייה
		200	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על התוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	790	100%	790
	תעשייה		יעוד תעשייה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה קלה	
4.1.1	שימושים	
א.	ע"פ השימושים המותרים בתוכנית המתאר בב/105/ב'	
ב.	קביעת שימוש למבנה ציבורי ע"פ סעיף 75 ה' בתוכנית המתאר	
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	חומרי גמר:	חומרי הגמר למבנים יהיו מחומרים מעולים ועמידים אשר יבטיחו קיום לאורך שנים כדוגמת בטון חשוף, טיח על בסיס מינרלי, צבעים על בסיס אקרילי, זכוכית, אבן, פנלים לחיפוי מסוגי מתכות מטופלות ו/או חומרים פולמריים קשיחים ובתאום מה"ע בהיתר הבנייה.
ב.	גגות:	יותר גגות שטוחים, משופעים וקימורים
ג.	גובה מבנים:	תותר הקמת מבנה בגובה 5 קומות בתוספת 2 קומות עמודים מפולשות וקומת מתקנים טכניים חלקית. גובה קומה לא יעלה על 3.60 מטר מפני ריצוף לפני הריצוף של הקומה מעליה.
ד.	הוראות פיתוח:	החזית הקדמית הפונה לכביש, ככל שקיימת או תבנה, תינתן דגש מיוחד על פיתוח השטח המשלב צמחיה בתיאום עם מהנדס הועדה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר

גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
790	495	תעשייה	1264	1264	1264	160	--	-	-	4	2	3	3	

5.2 מצב מוצע

גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
790	495	תעשייה	1390.4	1390.4	1390.4	176%	--	-	-	2+5 מבולטות+ קומת מתקנים טכנית	עפ"י תוכנית תקפה	3	3	

- א. זכויות הבניה הינם עפ"י תכניות תקפות בתוספת שטחים שעפ"י תכנית זו
 ב. שטח שירות עפ"י תכניות תקפות ועפ"י החלטות עפ"י תקנה 13 לגבי בניי ציבור

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה

6.2 תנאים למתן היתרי הבניה

1. הגשת תוכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע
2. הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין בתאום עם מה"ע
3. הריסת המבנים המיועדים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס.
4. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות השימושים הציבוריים בבניין, איורור המרתף, פינוי פסולת בניין וכדו'.
5. אישור נגישות נכים ע"י יועץ נגישות של העירייה.
6. תאום עם אגף תשתיות לגבי העתקה והעברת תשתיות.
7. אישור משרד הבריאות.
8. קבלת התייחסות היחידה הסביבתית לעניין החשש להמצאות בקרבת קרקע מזוהמת.

6.3 נספח בינוי

נספח בינוי יהיה מחייב לגבי מספר הקומות, קונטור הבניין, קווי הבניין והגובה המיירבי, ומנחה בשאר הנושאים.

6.4 סטייה ניכרת

לא תותר תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תוכנית זו ולא יותרו בליטות (למעט בליטות המותרות עפ"י תוכנית המתאר בב/105/ב') מעבר לקווי הבנין המותרים עפ"י תוכנית זו.

6.5 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטה המוגדר כעתיקות, תתאום ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וככפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.
2. בכנייה ויידרש ע"י יחיד 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 בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות משמעותיות פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7 הוראות לניקוש משמב (תמ"א/4)

השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

1. במגרשי מגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת קרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.7 היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 17.03.11
	תאגיד/שם רשות מקומית: אגודת עזרה למרפא		מספר תאגיד: 580012318
	עמותת עזרה למרפא		
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 17.03.11
	צבי אייכל		מספר תאגיד: 51-0125016-6
	תאגיד/שם רשות מקומית: "אחים מרון ושות' בע"מ"		
	ח.פ. 510125016		
	רח' יוסף צבי 51 ר"ג		
	03-5718268		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 17.03.11
	אלי אליקים		מספר תאגיד: 511569089
	תאגיד:		
	אליקים אדריכלים בע"מ		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 17.03.11
	תאגיד:		מספר תאגיד: 580012318
	עמותת עזרה למרפא		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 17.03.11
	צבי אייכל		מספר תאגיד: 51-0125016-6
	תאגיד:		
	"אחים מרון ושות' בע"מ"		
	ח.פ. 510125016		
	רח' יוסף צבי 51 ר"ג		
	03-5718268		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 17.03.11
	תאגיד:		מספר תאגיד: 580012318
	עמותת עזרה למרפא		