

5049812

תכנית
5049812

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0419812

תוספות ושינויים במתחם אוסם

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

אישורים

ענייני תכנון

העדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
מלוטת לחמ"ל לאשר להפקדה/לחת תיק
תכנית מס' 5049812
בשטח 246/28 ביום 19.9.17
מנהל תכנון
מנהל תכנון

30.10.16

[Handwritten signature]

0419812
27.3.17 2017/03

[Handwritten signature]

דברי הסבר לתכנית

תוכנית להעברת זכויות לא מנוצלות משטחי המגורים לשטחי המסחר

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות ושינויים במתחם אוסם
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	501-0419812
1.2	שטח התכנית	10.570 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 11, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8
	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

184867 קואורדינאטה X

666134 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון : רח' הושע

ממזרח : רחוב אהרנוביץ

מדרום : חלקות 368-369

חלקות 370-372

חלקות 373-374-375

ממערב : רחוב אהרנוביץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות : בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	אהרנוביץ ראובן	בני ברק
	22	אהרנוביץ ראובן	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
369-370, 433-435, 1129, 1141, 1144, 1146	412-415, 426-429, 436-437, 484, 1130, 1137, 1139	חלק	מוסדר	6192

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / ב
12/05/2009	3701	5950	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 804 / ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 804
17/05/2010	2962	6088	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3210 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ מק/ 3120
20/11/2012	1026	6500	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3222 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ מק/ 3222

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/10/2016	לאון אושקי	30/10/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/08/2016	לאון אושקי	11/08/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמואל נרקיס		צמרת העיר	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750		office@zamerethair.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל נרקיס		צמרת העיר	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750		office@zamerethair.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמואל נרקיס		צמרת העיר	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750		office@zamerethair.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568		office@ushki.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה פוגל	577		בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfog el.co.il

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

- א. העברת שטחים לשימושי מסחר עפ"י סעיף 62א(א)11.
- ב. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א)15.
- ג. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5.
- ד. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תותר העברת עד 400 מ"ר שטחים עיקריים משימושי מגורים לשימוש מסחר להגדלת שטחי המסחר לרבות בקומת קרקע תחתונה.
- ב. תותר בניה של שטח עיקרי (משימוש מגורים) בקומת קרקע תחתונה, לשימושים המותרים באזורי המגורים בהתאם להוראות סעיף 59 לתכנית המתאר.
- ג. השטח לשימוש ציבורי שנקבע בתכנית בב/מק/3222 בסך של כ-205 מ"ר יועבר לקומת קרקע תחתונה בבניין מספר 3 וכמסומן בנספח הבינוי.
- ד. תותר בניית 2 דירות גן כתוספת וכמסומן בנספח הבינוי.
- ה. תותר תוספת שטחי שירות (לשימושים העיקריים המותרים במגרש) בקומות שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין בשטח של עד 2500 מ"ר.
- ו. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות התאמה לבניינים הקיימים.
- ז. אין שינוי בשאר ההוראות של התכניות התקפות, לקבות תכנית בב/804.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		10.57		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)		מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי			
תוספת 2 דירות גן מעבר למאושר עפ"י תכנית בב/מק/3222. לא כולל דירות נכה.		240		+2	238	מגורים (יח"ד)
כולל שטחים לעליות גג		20,755		-400	21,155	מ"ר
		1,200		+400	800	מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	7
מגורים	3 - 1
מגורים ומסחר	4
שטח פרטי פתוח	5
שטח ציבורי פתוח	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.21	1,079	דרך מוצעת
40.81	4,314	מגורים
18.32	1,936	מגורים ומסחר
26.87	2,840	שטח פרטי פתוח
3.79	401	שטח ציבורי פתוח
100	10,570	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.21	1,078.77	דרך מאושרת
40.46	4,275.47	מגורים
18.40	1,944.15	מגורים ומסחר
27.21	2,875.26	שטח פרטי פתוח
3.72	393.11	שטח ציבורי פתוח

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	10,566.76	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תוכניות בתוקף: בב/804, בב/מק/3120, בב/מק/3222	
הוראות	4.1.2
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י תוכניות בתוקף: בב/804, בב/מק/3120, בב/מק/3222	
הוראות	4.2.2
שטח פרטי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
עפ"י תוכניות בתוקף: בב/804, בב/מק/3120, בב/מק/3222	
הוראות	4.3.2
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
עפ"י תוכניות תקפות	
הוראות	4.4.2
מגורים ומסחר	4.5
שימושים	4.5.1
עפ"י תוכניות בתוקף: בב/804, בב/מק/3120, בב/מק/3222	
הוראות	4.5.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות				עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 240	(1)	(1)	(1)	20755	מגורים	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(3) 16130	1200	מסחר	מגורים ומסחר	

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 תוכניות בתוקף: בב/804, בב/3120, בב/3222.
- (2) תוספת 2 דירות גן מעבר למאושר עפ"י תכנית בב/3222. לא כולל דירות נכה..
- (3) 13,630 מ"ר- מותר לפני תכניות תקפות, + תוספת 2,500 מ"ר בתכנית זו..

6. הוראות נוספות	
6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' קומות, קווי בניין, מיקום השטח הציבורי ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי הזים ועל חשבוננו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	החניות יהיו עפ"י התקן בעת הגשת היתר בניה. ובתאום עם יועץ החניה של העיריה.
6.4	ביוב וניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את התידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	שימושים שאינם תואמים את ההוראות של תכנית זו בשטחי המסחר ובשטי השירות הנוספים שעפ"י תכנית זו.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. אישור נגישות כדין.</p> <p>ג. צאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין השימושים המסחריים ואוורור שטחי המסחר הנוספים.</p>
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: חתימה: צמרת העיר כ"א	סוג:	שם: שמואל נרקיס שם ומספר תאגיד: צמרת העיר 51398948	מגיש התכנית
תאריך: חתימה: צמרת העיר כ"א	סוג:	שם: שמואל נרקיס שם ומספר תאגיד: צמרת העיר 51398948	יזם
תאריך: חתימה: צמרת העיר כ"א	סוג: בעלים	שם: שמואל נרקיס שם ומספר תאגיד: צמרת העיר 51398948	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה: צמרת העיר כ"א	סוג: עורך ראשי	שם: לאון אושקי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית