

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0503904

שלמה המלך-עזרא, בני ברק

תל-אביב

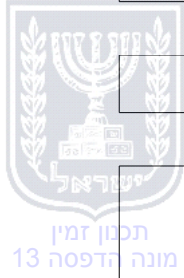
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בניין עיר בסמכות מקומית עבור שינוי תצורת תאי שטח בייעוד תעשייה ושטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטחים, במתחם שלמה המלך בדרום העיר.
תכנית זו משנה רק את המפורט בה כלומר תצורת תאי השטח ועדכון קווי הבניין, ללא כל שינוי בזכויות והוראות הבניה כפי שמוגדרות בתכניות המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שלמה המלך-עזרא, בני ברק

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0503904

מספר התכנית

6.004 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184957
קואורדינאטה Y	665198

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	עזרא	19	
בני ברק	עזרא	17	
בני ברק	שלמה המלך	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	373, 375	400

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ ב. הוראות תכנית בב/105/ ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/105/ב
17/07/1947		1596	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/25. הוראות תכנית בב/25 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בב/25
31/05/2005	2861	5402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/ 105/מ/2. הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105/מ/2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		07/08/2017	עדן בר	07/08/2017			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר, תרשים סביבה, תרשים התמצאות	30/07/2017	עדן בר	30/07/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	
	פרטי	יוסף יצחק רוטנברג		מרכז חסידי ויז'ניץ (ע"ר)	בני ברק	דמשק אליעזר	15	03-5776555		
	פרטי	ישראל דוד שטרן		אפיקי אבות	בני ברק	שמעון הצדיק	8	03-6183541		mrinter@01 2.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף יצחק רוטנברג		מרכז חסידי ויז'ניץ (ע"ר)	בני ברק	דמשק אליעזר	15	03-5776555		
פרטי	ישראל דוד שטרן		אפיקי אבות	בני ברק	שמעון הצדיק	8	03-6183541		mrinter@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	
בעלים	ישראל דוד שטרן		אפיקי אבות	בני ברק	שמעון הצדיק	8	03-6183541		mrinter@012.net.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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co .il
מודד מורשה	מודד	משה פוגל	577	מ. פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfog el.co.il



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. החלפת שטחים בין ייעוד תעשייה ושצ"פ עפ"י סעיף 62א(א)(1).
- ב. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי מיקום השצ"פ ע"י החלפת ייעודים בין שצ"פ לתעשייה, ללא שינוי בסה"כ השטח בכל ייעוד.
- ב. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ג. כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול.
- ד. המבנים הקיימים בשצ"פ ייהרסו בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6.004

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	301
תעשייה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה	תעשייה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	458.42	7.63
תעשייה	5,546.45	92.37
סה"כ	6,004.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	458.42	7.63
תעשייה	5,546.45	92.37
סה"כ	6,004.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים עפ"י תכניות בתוקף.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י תכניות בתוקף.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים עפ"י תכניות בתוקף.
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף עפ"י תכניות בתוקף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
4	160 (1)	5557	101	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בניין יהיו כמפורט בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תכנית בב/105/ב על החלקה מותר:

4 קומות 40% בקומה, סה"כ 160% על החלקה בגובה מקסימלי של 14 מ' או

2 קומות, 50% בקומה, סה"כ 100% על החלקה בגובה מקסימלי של 9 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	תכנית זו משנה רק את המפורט בה כלומר תצורת תאי השטח ועדכון קווי הבניין, ללא כל שינוי בזכויות והוראות הבניה כפי שמוגדרות בתכניות המאושרות.
6.2	סביבה ונוף
	השצ"פ יפותח כגינה לטובת הציבור בהתאם לאופי הרחוב ועל פי תכנית שתאושר בזמן ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.
6.3	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>התכנית חלה באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום על פי תמ"א 4/ב/34. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. שטחים אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלופיים או לכל פתרון אחר של החדרת מי הנגר לתת הקרקע, שאינו הותרת 15% משטח התכנית כשטחי חלחול בהתאם לדין, באישור רשות המים.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. כל היתר בנייה במגרשי התעשייה יהיה כפוף להריסת כל המבנים הקיימים בשצ"פ.</p> <p>2. תנאי ההיתר ייקבעו בהתאם לאופי הבניין שייבנה על החלקות, ובתאום עם מה"ע.</p>
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.7	הריסות ופינויים
	הריסת המבנים הקיימים בשטח המיועד לשצ"פ, כמסומן בתשריט, ופינוי פסולת הבניין תבוצע בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעירייה.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנית מס' 501-0503904 07/08/2017 10:35:05 נספח טבלאות איזון והקצאה

תוכנית מספר: 501-0503904 שם התוכנית: שלמה המלך-עזרא, בני ברק



מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (%)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה		יעוד החלקה במגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס"ד
					סופי	ארעי										
		תעשייה	100%	5557		101	תעשייה	100%		500274006	אפיקי אבות	4,070	4,070	373	6190	1
							תעשייה	100%		500274006	אפיקי אבות	1,487	1,487	375	6190	2
		שצ"פ	100%	447.87		301	שצ"פ	100%		500274006	עיריית בני ברק	447.87	861	400	6190	3
				6,004.87								6,004.87				סה"כ

בר. לוי
אדריכלים ומתכנני ערים
טל: 03-6200730

7.8.2017

34716

תאריך

מספר רישיון

חתימת עורך התכנית

שם עורך התכנית