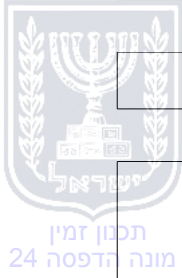


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0521179

שינוי יעוד מתעשייה למגורים וחזית מסחרית ברחוב נפחא 11 ב"ב.



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/06/2019

לאשר את התוכנית

26/09/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מחוזית לשינוי יעוד חלקה 505 מתעשייה למגורים וחזית מסחרית, לצורך הקמת בניין מגורים. בסביבה הקרובה אין פעילות תעשייתית כבר שנים, בין אם המגרשים שינו את ייעודם למגורים בין אם עיי שימש חורג לשימושים ציבוריים, מבני חינוך וכדו'. בין היתר בתוכנית מתאר הכוללנית המאושרת בב/2035 שונה האזור כולו למגורים ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מתעשייה למגורים וחזית מסחרית ברחוב
נפחא 11 ב"ב.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-0521179 מספר התכנית

0.792 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184779 קואורדינאטה X

666440 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח: רחוב נפחא.

דרום מזרח: חלקה 506

ממערב: חלקות 1429 ו- 1554

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	יצחק נפחא	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	505	

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' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/105/ס/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ס/2 ממשיכות לחול.	5427	3833	17/08/2005
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/63/א	החלפה		1595		22/01/1970



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 10 23/06/2019	לאון אושקי	23/06/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 46 17/07/2019	דני פוכס	17/07/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 15 06/08/2018	לאון אושקי	06/08/2018		1: 250	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

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	חמדה קורניק			בני ברק	יצחק נפחא	9		00-0000000	
	פרטי	איתן שחרור			בני ברק	יצחק נפחא	9		00-0000000	
	פרטי	תמיר שחרור			בני ברק	יצחק נפחא	9		00-0000000	

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חמדה קורניק			בני ברק	יצחק נפחא	9		00-0000000	
פרטי	איתן שחרור			בני ברק	יצחק נפחא	9		00-0000000	
פרטי	תמיר שחרור			בני ברק	יצחק נפחא	9		00-0000000	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		ll@llmoded.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dan@dgsh.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי יעוד מתעשייה למגורים וחזית מסחרית, קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה למגורים וחזית מסחרית.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2
תחום השפעה	מגורים	1
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ושטח פרטי פתוח	792	100
סה"כ	792	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	557.03	71.06
שטח פרטי פתוח	226.87	28.94
סה"כ	783.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מתחת לקרקע- חניה, אחסנה וחדרים טכניים, במפלס הקרקע- שטח ציבורי, מסחר, לובי למגורים וחדרים טכניים. מעל הקרקע- מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 20% מהיחיד תהינה יחיד קטנות בשטח דירה כולל ממ"ד של עד 66 מ"ר. 2. גודל מחסן ליחיד לא יעלה על 10 מ"ר. 3. גודל מרפסת ליחיד לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. 4. השטח הציבורי לשימוש חינוך, דת, רווחה, תרבות וקהילה. 5. החצר תוצמד לשטח הציבורי כמסומן בנספח הבינוי וכנדרש לפי התקן. 6. השטח המסומן בתשריט ב"זיקת הנאה", ירשם כהערה בספרי המקרקעין לטובת הציבור למעבר הולכי רגל כתנאי למתן היתר בניה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	מעל פני הקרקע- גינון וריצוף, מתקני גן ופיתוח. מתחת לפני הקרקע- חניה, תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט ב"זיקת הנאה", ירשם כהערה בספרי המקרקעין לטובת הציבור למעבר הולכי רגל כתנאי למתן היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					130		מגורים ומוסדות ציבור	מגורים		
(4)	(4)	(4)	(3)	1	6 (2)	28.5	30	23 (1)	45	792	759	1950	792	מסחר	מגורים

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:

בנוסף יותרו שטחי מרפסות- 12 מ"ר ליח"ד סה"כ 276 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל דירות בגג..

(2) 6 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע.

(3) א. קו בניין לרחוב נפחא 3.0 מ'.
ב. קו בניין לחלקה 506 3.6 מ'.
ג. קו בניין לשפ"פ הינו 0 מ'.

(4) א. קו בניין לרחוב נפחא 3.0 מ'.
ב. קו בניין לחלקה 506 3.6 מ'.
ג. קו בניין לשפ"פ הינו 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התש"ל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו 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>
6.2	חניה	<p>החניה לרכב תהיה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ויהיה תקן מרבי. החניה לרכב דו גלגלי תהיה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ויהיה תקן מינימלי. בנוסף, תיקבע גם חניה תפעולית.</p>
6.3	ביוב וניקוז	<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יוותר חדיר לחלחול מי נגר לכל עומקו.</p> <p>ב. הוראות לניקוז משמר נגר ע"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 חידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום בתיאום עם רשות המים.</p>
6.4	סטיה ניכרת	<p>א. בליטות כולל מרפסות וסוכות מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת קומות מעבר לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ג. צירוף השטח הציבורי למגורים.</p> <p>ד. צירוף שטח המרפסות לדירה.</p>
6.5	פיתוח סביבתי	<p>המדרכות תפותחנה בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנטיעות והגנה לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני.</p>
6.6	רישום שטחים ציבוריים	<p>השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם עיריית בני ברק.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונופי לרבות תאורה, חניה, אשפה, ריצוף וגינון לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הריסה בפועל של המבנה הקיים בתאום עם היחידה לאיכ"ס.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ג. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות כדין.</p> <p>ד. ביצוע קידוחי דיגום של גזי הקרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. במידה שתוצאות הדיגום יצריכו טיפול כלשהוא בקרקע, תוגש תכנית מיגון/טיפול לאישור היחידה הסביבתית. וכן יקבע בהיתר הבניה, כי לא יחולו עבודות בניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, עד סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>ה. תנאי להיתר לשימוש המסחרי ולטופס איכלוס יהיה חו"ד היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>ו. טיפול באסבסט המיועד לפינוי בהתאם לדין ובתיאום עם היחידה לאיכ"ס ועם הממונה מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר תהיה עפ"י תכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר ביניהם ובתיאום עם היחידה לאיכ"ס.</p> <p>ח. עבודת חפירה, עפר ובניה יהיה הגשת מסמך 'ניהול אתר' שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>ט. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי תקן בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר.</p> <p>י. הגשת תכנית לניטיות העצים לאורך במדרכה ברחוב נפחא, שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).</p> <p>יא. אישור משרד הבריאות (עקב חפיפה לתחום רדיוס מגן ג' מבאר מים)</p> <p>יב. תיאום עם רשות המים ביחס לבניה הנמצאת במרחק קטן מ-50 מ' מבאר הניטור לזיהום תעשייתי.</p>
6.8	תנועה
	<p>תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף התשתיות ואגף התנועה לגבי מיקום תחנת האוטובוס והזנתה עפ"י צורך</p>
6.9	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.