

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/10/2020

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

10/11/2020

תכנית מס' 501-0508945

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי יעוד מתעשייה למגורים ברחוב הושע 21,23 בני ברק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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, לאיחוד 2 מגרשים ושינוי ייעודם מתעשייה למגורים הכולל 3 גני ילדים. בסביבה הקרובה אין פעילות תעשייתית כבר שנים, בין אם המגרשים שינו את ייעודם למגורים בן אם ע"י שימוש חורג למבני חינוך, שימושים ציבוריים וכדו'. בתכנית המתאר הכוללנית המאושרת בב/2035, שונה ייעוד האזור כולו למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מתעשייה למגורים ברחוב הושע 21,23 בני ברק.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית
501-0508945

1.2 שטח התכנית
1.018 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

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	184869
	קואורדינאטה Y	666195

1.5.2 תיאור מקום	מצפון: חלקות 392, 393.
	ממזרח: חלקה 408.
	מדרום: רחוב הושע
	ממערב: חלקה 405.

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	הושע	21	
בני ברק	הושע	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	406-407	

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
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול על תיקוניה.	2649		07/08/1980
בב/ 105 / ס / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2 תחולנה על תכנית זו.	5427	3833	17/08/2005
בב/ מק/ 105 / ס / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1 תחולנה על תכנית זו.	5256		17/12/2003
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



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
כן		15: 25 19/10/2020	לאון אושקי	19/10/2020			מנחה	טבלאות הקצאה
לא		10: 24 15/10/2020	לאון אושקי	15/10/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 46 07/05/2019	לאון אושקי	20/02/2019		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	ע"י רני וינברג		מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	82	03-6853071		rani@mwe inberg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ע"י רני וינברג		מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	82	03-6853071		rani@mweinberg.co .il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי	27030	אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	03-5702568		office@ushki .co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507	1533-9044507	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 ייעוד מתעשייה למגורים לצורך הקמת בניית מגורים חדש הכולל גני ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים.
- שינוי יעוד מתעשייה למגורים להקמת בניין מגורים.
- קביעת זכויות והוראות בנייה ותנאים להיתר.
- קביעת שטחי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	42	4.13
תעשייה	974	95.87
סה"כ	1,016	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	41.02	4.04
מגורים	974.52	95.96
סה"כ	1,015.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מתחת לקרקע- חניה, אחסנה וחדרים טכניים. במפלס הקרקע- גני ילדים, לובי למגורים וחדרים טכניים. מעל הקרקע- מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות בשטח כולל ממ"ד עד 63 מ"ר מחסנים יותרו במרתף בלבד עד לשטח 10 מ"ר לכל דירה, לאחר מימוש החניות עפ"י התכנית התקפה. גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.20מ' וגובה ק"ק לא תעלה על 3.5מ' (ברוטו). לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג. גובה בניין לא יעלה על 6 קומות וקומת דירות גג מעל קומת קרקע הכוללת שטחי ציבור ומרתף חניה אחד. תכסית המרתף לא תעלה על 85% ע"מ להשאיר שטח חלחול. יותר מרתף חניה אחד בלבד. הגישה לשטחי הציבור תהיה נפרדת מהגישה לדיירי הבניין וכמסומן בנספח הבינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים להולכי דרך ואופניים, שטחי גינון וריצוף, ריהוט רחוב, מצללות, תחנות אוטובוסים, חניות, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה. תשתיות תת קרקעיות לסוגיהן.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(7)	(6)	(5)	(4)	1	(3) 6	28.6	(2) 42	(1) 41	58	828		1500	3385	974	1	1		מגורים	
													390	974				מבנים ומוסדות ציבור	מגורים



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים		1	1	(8) 492
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור			



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- כולל 6 יח"ד בכל קומה (6 קומות)+5 דירות גג.
- גודל מרפסת שמש לא תעלה על 12.0 מ"ר.
- 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות בשטח כולל ממ"ד עד 63 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 6 יח"ד בכל קומה (6 קומות) +5 דירות גג.
- (2) בהתאם לתכנית המתאר בב/2035..
- (3) 6 קומות טיפוסיות וקומת דירות גג מעל קומת קרקע הכוללת שטח ציבורי..
- (4) מזרח : 4.0.
- (5) מערב : 4.0.
- (6) צפון : 3.5 מ'.
- (7) דרום לחזית : 3.0 מ'.
- (8) 12 מ"ר מרפסת לכל דירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. חצר תוצמד לשטח הציבורי כנדרש לפי התקן. 2. יש לשמור על עומק אדמה גנני רציף של לפחות 1.5 מעל המרתף לאורך קו הבניין הקדמי לטובת נטיעות והעברת תשתיות. 3. גודל מרפסת שמש לא תעלה על 12.0 מ"ר.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. 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. 2. אין רשות העתיקות מחייבת 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
<p>א. החניות תהיינה עפ"י התקן הקבוע בתכנית המתאר הכוללנית 501-0308296. ב. חנייה תותר בתת הקרקע בלבד.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. ב. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצא זיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר בניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע. ג. במידה ותוצאות דיגום גז הקרקע קבעו כי נמצאו חריגות המחייבות מיגון, תנאי בהיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון כל פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. כמו כן יוגש לאישור דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/ יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל. ד. שימושים עיקריים בתת הקרקע, כולו או חלקו, יותרו (להוציא שימושים רגישים) לאחר שבוצעו כל הסעיפים לעיל. ה. מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות- תנאי לתחילת ביצוע עבודות- הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים. הדו"ח יוגש בתיאום ולאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. בנוסף, לא תותר גריסת פסולת בנין באתר, אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>	
6.5	בניה ירוקה
<p>הבניה תהיה בניה ירוקה בהתאם לת"י לבניה ירוקה ולמדניות הוועדה המקומית.</p>	
6.6	ביוב וניקוז
<p>הוראה לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 : יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים,</p>	

6.6	ביוב וניקוז
אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.	

6.7	סטיה ניכרת
<p>א. בליטות, למעט סוכות, מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו.</p> <p>ב. תוספת קומות.</p> <p>ג. שימוש שאינו ציבורי כפי שנקבע בתכנית זו בשטחי הציבור בקומת קרקע.</p> <p>ד. צירוף שטח המרפסת לדירה.</p>	

6.8	רישום שטחים ציבוריים
<p>א. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע כשטח ציבורי והחצר המוצמדת ירשמו כשטח ציבורי לשימוש גני ילדים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף, תירשם הערה עפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. הגשת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי הכולל פיתוח המגרש, לרבות תאורה, חנייה, ריצוף, הצללה וגינון עפ"י הנחיות מרחביות לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. אישור המשרד להגני"ס לסקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע.</p> <p>ג. מסמך העיצוב יתייחס לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. טיפול בפינוי פסולת בניין. 2. טיפול בפינוי פסולת אסבסט. 3. שימוש ציבורי מוצע. 4. מניעת מטרדים בזמן ההריסה והבנייה. <p>ד. הריסה בפועל של המבנה הקיים.</p> <p>ה. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות כדין.</p> <p>ו. הבטחת רישום שטח הציבורי ע"ש עיריית בני ברק.</p> <p>ז. העתקת תשתיות עפ"י הצורך.</p> <p>ח. תנאי להיתר עבודות חפירה, עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>ט. תנאי להיתר אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי שבין השאר תציג נטיעות במגרש על פי מסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני".</p> <p>י. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר תהיה עפ"י תכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם.</p> <p>יא. רישום זיקת ההנאה כדין.</p>	

6.10	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



טבלת היצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 501-0508945

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין					
מס' המגרש	מס' ארע' ארע' סופי	שטח המגרש (במ"ר)	תעשייה	מס' המגרש	מס' זרות או מס' תאגיד	שם החומר	שם המבנים	תת חלקה	שטח החלקה הכולל	שטח החלקה הישום (במ"ר)	תלוקה	מס' גוש	מס' סה"כ
51-0922087-9-5.7	51-0922087-9-5.7	974	תעשייה	5109220879	5109220879	מ.ו. השקעות בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	1	974	1016	406-407	6192	1
51-0922087-9-5.7	51-0922087-9-5.7	974	תעשייה	5109220879	5109220879	מ.ו. השקעות בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	2	974	1016	406-407	6192	2
51-0922087-9-5.7	51-0922087-9-5.7	974	תעשייה	5109220879	5109220879	מ.ו. השקעות בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	3	974	1016	406-407	6192	3
51-0922087-9-5.7	51-0922087-9-5.7	974	תעשייה	5109220879	5109220879	מ.ו. השקעות בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	4	974	1016	406-407	6192	4
51-0922087-9-5.7	51-0922087-9-5.7	974	תעשייה	5109220879	5109220879	מ.ו. השקעות בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	5	974	1016	406-407	6192	5

1. יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הנולדת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
 2. העברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו העובר החלקה/ המגרש הישום בפנקסי המקרקעין כאלו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
 3. ימלא לפי העניין- אין חובה למלא.
 4. אם עמודה זו מולאה יש לצרף נוסף הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה ייצו סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הגנה לטובת חלוקה א. משכנתא.
 5. ימלא בידי המודד בעל רישון כהמדרגת בפקודת המדידה/ רשם המקרקעין.
 6. שטחי האיבור כמפורט בטבלה 5 מגרש 1 בהיקף של 390 מ"ר ירשמו ע"ש עיריית בני ברק בעת רישום הישום הבית המשותף.

9.10.2020
 27030
 מספר רישון
 מאריך

[Handwritten signature]
 חתמת המודד
 27030
 מספר רישון
 מאריך

שם שמאי המקרקעין שורח התכנית/ מודד
 בעל רישון כהמדרגת בפקודת המדידה
 27030
 מספר רישון
 מאריך