

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0386946

מתחם שפע בני ברק

תל-אביב

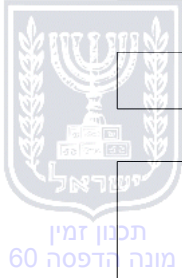
מחוז

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 :

24/12/2018

להפקיד את התכנית

22/07/2019

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

הפרויקט נמצא על רחוב אהרונוביץ', ברקמה שברובה מגורים, מוסדות חינוך, מסחר ובית אבות. תכנית המתאר הכוללת של העיר אשר בתהליכי אישור מייעדת את האזור למסחר, מגורים ומוסדות ציבור נלווים.

על השטח קיימות סככות תעשייה ישנות שמשמשות כיום בעיקר למסחר סיטונאי וקמעונאי. התכנית תסמן את כל השטח להריסה, ותאפשר במקומו הקמת קומה לכיון רח' אהרונוביץ' אשר בחלקה הקדמי מסחר, חלקה האחורי לשימושי משרדים/מרפאות/מוסדות, ומעליה 11 מבני מגורים עבור 388 יח"ד. בנוסף, התכנית מקצה שטח קרקע 3.7 דונם למוסדות חינוך, רצף של שטחים פתוחים: זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור בשטח של כ-2.1 דונם המקשרת בין שצ"פ במזרח התכנית (בפינת הרחובות אהרונוביץ ויצחק נפחא), לשצ"פ בצידה המערבי של התכנית, לרחוב השלושה בצידה הדרומי של התכנית. במסגרת קומות הקרקע של המגורים ישולבו 6 כיתות גן ילדים עם חצרות צמודות. הפרויקט יוקם מעל קומת מסחר תחתונה וקומת מרתף חניה אחת שישאירו שטחים לחלחול ונטיעות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם שפע בני ברק

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0386946

1.2 שטח התכנית 19.482 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 לייר

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	184857
קואורדינאטה Y	666328

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב אהרונוביץ, רח' השלושה, רח' יואל ורח' יצחק נפחא.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	אהרונוביץ ראובן	בני ברק
	18	אהרונוביץ ראובן	בני ברק
	14	אהרונוביץ ראובן	בני ברק
	33	השלושה	בני ברק
	35	השלושה	בני ברק
	2	יואל	בני ברק
	4	יואל	בני ברק
	7	יצחק נפחא	בני ברק
	1	יצחק נפחא	בני ברק
	5	יצחק נפחא	בני ברק
	3	יצחק נפחא	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
14, 195, 201, 203, 210, 387, 444, 509-510, 558	196-200, 204-209, 388-390, 507-508, 554-555	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
11/03/1971		1707	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של התכנית המאושרת בב/105/א בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת.	החלפה	בב/105/א
07/08/1980		2649	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של התכנית המאושרת בב/105/ב בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת.	החלפה	בב/105/ב
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ס/2. הוראות תכנית בב/105/ס/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ס/2
17/12/2003		5256	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105/ס/1. הוראות תכנית בב/מק/105/ס/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105/ס/1
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
22/01/1970		1595	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של התכנית המאושרת בב/63/א בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת.	החלפה	בב/63/א





תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 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
לא	תשריט מצב מאושר	11: 21 21/12/2016	עדן בר	20/12/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - מחייב לעניין המרווחים בין הבניינים	16: 44 26/05/2019	עדן בר	03/04/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 53 26/05/2019	אלי גיאן	26/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	12: 18 03/09/2018	אלי גיאן	02/09/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח נופי	10: 00 15/04/2019	דוד גת	14/04/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלת איזון והקצאה	17: 57 23/01/2019	אריאל בלום	23/01/2019	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב מילולי	10: 14 27/05/2019	משה טוקאר	17/04/2019	19		מנחה	תשתיות
לא	תכנית מים וביוב	12: 37 01/05/2019	משה טוקאר	17/04/2019	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז מילולי	14: 20 29/11/2018	שמעון צוק	29/11/2018	21		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	14: 44 22/05/2019	שמעון צוק	22/05/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני-ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776146	Mozes_r@b bm.org.il
	פרטי	אלעזר אופק		תכיפות בע"מ	בני ברק	הירקון	39			eb050722202 2@gmail.co m

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעזר אופק		תכיפות בע"מ	בני ברק	הירקון	39			eb0507222022@gmai l.com

## 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
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	barlevie@net vision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	אריאל בלום	823		רמת גן	בן אליעזר אריה	63			arielblum10@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוז	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615156	03-5617659	landuse@bezeqint.net
אדריכל	יועץ נופי	דוד גת	36501		רמת השרון	שד ויצמן	6	03-5496817	03-5496768	gat@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	משה טוקאר		טוקאר הנדסה	פתח תקוה	שנקר אריה	3	03-6056044		office@tokar.co.il
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט - ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com
	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		office@hydrology.co.il



משרד הסביבה והתכנון  
מונה הדפסה 60



משרד הסביבה והתכנון  
מונה הדפסה 60

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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**

איחוד וחלוקת תאי השטח, שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה, דרך ושטח ציבורי פתוח למגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך, קביעת זכויות והוראות בינוי עבור הקמת מבני מגורים מעל קומת מסחר ומשרדים על קרקעית, קומת מסחר תת קרקעית ומרתף חניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית בהסכמת הבעלים.

2.2.2 קביעת תא שטח 1001 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, קביעת זכויות והוראות בינוי עבור הקמת 11 מבני מגורים מעל קומת מסחר ומשרדים על קרקעית, קומת מסחר תת קרקעית וקומת חניה תת קרקעית.

2.2.3 קביעת תא שטח 1101 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור קביעת זכויות והוראות בינוי עבור הקמת מבנה ציבור בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתפי חניה.

2.2.4 קביעת תאי שטח 1201 ו-1202 ביעוד שטח ציבורי פתוח, קביעת הנחיות לפיתוח השצ"פים.

2.2.5 קביעת תאי שטח 1301 ו-1302 ביעוד דרך מוצעת, עבור הרחבת רחובות אהרונוביץ' ויואל.

2.2.6 הבינוי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, לרבות פיתוח המגרשים, עיצוב אדריכלי, ציפוי חזיתות וכד'.

2.2.7 קביעת שטח בזיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור כמסומן בתשריט.

2.2.8 קביעת מבנים להריסה כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1101
שטח ציבורי פתוח	1202, 1201
דרך מאושרת	1301
דרך מוצעת	1303, 1302
מגורים מסחר ותעסוקה	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
להריסה	דרך מוצעת	1303, 1302
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1101
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1202, 1201
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	1202
תחום השפעה	דרך מאושרת	1301
תחום השפעה	דרך מוצעת	1303, 1302
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1101
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1202, 1201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,956	10.04
דרך מוצעת	565	2.90
שטח ציבורי פתוח	72	0.37
תעשייה	16,889	86.69
<b>סה"כ</b>	<b>19,482</b>	<b>100</b>

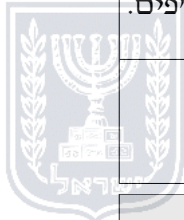
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,576.78	13.27
דרך מוצעת	473.6	2.44
מבנים ומוסדות ציבור	3,702.41	19.07
מגורים מסחר ותעסוקה	11,159.67	57.47
שטח ציבורי פתוח	1,505.01	7.75
<b>סה"כ</b>	<b>19,417.48</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. במפלס הכניסה ברח' אהרונוביץ, השלושה ויחזק נפחא: מסחר ותעסוקה כגון: משרדים, מרפאות ומוסדות הכשרה, ציבורי- גני ילדים, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>2. במפלס הכניסה מרח' יואל: מגורים, ציבורי, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>א. בקומת הקרקע הפונה לרח' יואל יוקצו שטחי רצפות עיקריים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, קהילה, רווחה ותרבות.</p> <p>ב. מעל הכניסה הקובעת לבנין: מגורים, מבואה קומתית, שטחי שירות, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>3. מתחת לכניסה מרח' אהרונוביץ': חניה, מסחר, אחסנה, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, מתקנים תברואתיים.</p> <p>4. ניתן להעביר שימוש עיקרי מסחרי לקומת מרתף 1- ובלבד שגובה הקומה יהיה לפחות 5 מ' ברוטו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. גובה קומות מירבי: גובה קומה טיפוסית - 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת כניסה - 4 מ' ברוטו. בחצרות התפעוליות בקומת הקרקע - 4.5 מ' נטו לפחות.</p> <p>מספר הקומות לא יעלה על 8 קומות מגורים מעל קומת עירוב שימושים (מסחר/תעסוקה/מגורים/שטחי ציבור).</p> <p>2. מרפסות/סוכות - תותר בניית מרפסות וסוכות בלבד בקומות שמעל קומת הכניסה למבני המגורים עד לקו בניין עילי כמסומן בתשריט.</p> <p>3. תמהיל דירות - לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר (לא כולל מרפסת וסוכה). סה"כ 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>4. תקבע חזית מסחרית עם מדרכה מקורה ברוחב של 4 מ' לכיוון רח' אהרונוביץ, ותירשם לאורכה זיקת הנאה לטובת הציבור, המדרכה וזיקת ההנאה תפותחנה במפלס אחד.</p> <p>5. כניסות לשימושים הציבוריים יהיו נפרדות מהכניסות למגורים.</p> <p>6. לא תותר בניה למגורים או לשימוש רגיש אחר כהגדרתו בתמ"א בתחום הרדיוס המסומן מתחנת התדלוק כפי שמופיע בתשריט התכנית.</p> <p>7. יותרו מחסנים בקומת המרתף או בקומת הקרקע בלבד. תינתן עדיפות למיקום המחסנים בקומות המרתף.</p> <p>8. מיקום גני הילדים בתא השטח יהיה בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>לכל גן ילדים תתאפשר גישה לחצר ששטחה עפ"י תקני משרד החינוך אשר תוצמד לגן הילדים.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותר קו בניין 0, ובתנאי שתישמר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע של לפחות 15% מתוך שטח המגרשים מכלל התכנית, לצורך חלחול מי נגר ונטיעות עצים תוך העדפת השטחים לאורך</p>

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה	
	<p>המדרכות.</p> <p>2. יקבע עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מ' תחת הכניסה הקובעת ומעל מפלס המרתף לצורך נטיעות.</p> <p>3. יוצא היתר בניה אחוד לכל המרתפים.</p>
ג	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. מפלס גג קומת המסחר ותעסוקה הינו 28.50 + (תותר סטייה של עד 0.5 לפי תכנית פיתוח).</p> <p>2. במפלס הכניסה למגורים על גג קומת המסחר תקבע רחבה ציבורית פתוחה, אשר תירשם בזיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל, כמסומן בתשריט.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קירותיהם של גני הילדים שימוקמו בקומות הקרקע של המבנים לא ישוקעו בקרקע טבעית.</p>
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
	<b>4.2.1 שימושים</b>
	<p>מבני חינוך - בתי ספר, כיתות גן ומעונות.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, שטחי שירות ואחסנה, חדרים טכניים, שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה.</p>
	<b>4.2.2 הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קווי בנין - כמסומן בתשריט</p> <p>2. יותרו מספר מבנים בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.</p> <p>3. מיקום ומרחקים בין המבנים בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. גובה קומה ברוטו עד 4 מ'. ניתן לבנות חלל גבוה מ- 4 מ' בתנאי שאין חריגה מגובה כולל של הבניין.</p>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי בקנ"מ 1:250 באישור הועדה המקומית.</p>
4.3 שטח ציבורי פתוח	
	<b>4.3.1 שימושים</b>
	<p>מעל למפלס פני הקרקע: גינון וריצוף, מתקני גן ופיתוח וריהוט רחוב.</p> <p>מתחת למפלס פני הקרקע: מעבר תשתיות קוויות בלבד.</p>
	<b>4.3.2 הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>נטיעות: יעשה שימוש בצמחיה מקומית וחסכונית במים ככול הניתן. עומק בתי הגידול של העצים לא יפחת מ-1.5 מ', עצים ינטעו במצע קרקע עם עומק גנני רציף ולא במיכלים.</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
ב	תנאים למתן היתרי בניה היתר הבניה למסחר ומגורים יכלול גם את השצ"פים ותנאי להיתר יהיה הבטחת ביצוע השצ"פים.
ג	הנחיות מיוחדות לא תותר חניה או מעבר כלי רכב תחת השצ"פ.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	1. מעל הקרקע יותרו השימושים המותרים בהתאם להגדרת דרך בחוק והתכנון והבניה תשכ"ה - 1965 . 2. יותרו שימושים עבור שבילי אופניים וחנית אופניים מעל הקרקע. 3. בתת הקרקע יותרו מתקנים הנדסיים וטכניים ומעבר קווי תשתית.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	1. מעל הקרקע יותרו השימושים המותרים בהתאם להגדרת דרך בחוק והתכנון והבניה תשכ"ה - 1965 . 2. יותרו שימושים עבור שבילי אופניים וחנית אופניים מעל הקרקע. 3. בתת הקרקע יותרו מתקנים הנדסיים וטכניים ומעבר קווי תשתית.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (1) 6						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שירות	עיקרי		שירות					עיקרי
4656		6 (1)		33.5	388			54320			15520	38800	11160	1001	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
								22275	3500	10000	2275	6500	11160	1001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								4725			1225	3500	11160	1001	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
								768			108	660	11160	1001	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים מסחר ותעסוקה
4656	2	9 (4)	40 (3)			80 (2)	810	92989	14401	10000	19128	49460	11160	1001	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	6	35			45	535	19805	3146		5553	11106	3702	1101		מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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:

- שטח יח"ד מינימלי יהיה בסה"כ 50 מ"ר כולל ממ"ד.
- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר (לא כולל מרפסת סוכה), 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- ניתן להמיר עד 12% בין שימושי המסחר והתעסוקה המופיעים בטבלה במסגרת תכנית זו.
- בחזית המסחר בקומת הקרקע לכיוון רח' אהרונוביץ' תתוכנן קולונדה ברוחב 4 מ'.
- תותר בניית מרתפים עד לקו בניין 0 ובתנאי שתשמר תכנית פנויה עבור חלחול של 15% כמפורט בסעיף 6.5.
- קוי בניין וקווי בניין עיליים עבור מרפסות וסוכות בקומות שמעל קומת הכניסה למגורים יהיו כמפורט בתשריט.
- שטחי התעסוקה ימוקמו בקומת הכניסה הקובעת בלבד.
- שטח המסחר ימוקמו רק בקומת הכניסה הקובעת ובקומה שמתחתיה.



**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 6 קומות מגורים וקומת דירות גג מעל קומת כניסה.

(2) מעל מפלס 28.50 - 65% תכסית.

(3) מעל מפלס הכניסה מרחוב אהרונוביץ'.

(4) קומת קרקע למסחר תעסוקה ושטחי ציבור, קומת כניסה למגורים ומעליה 6 קומות מגורים וקומת מגורים עליונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונופי באישור הועדה המקומית.  
התכנית תכלול התייחסות לסעיפים הבאים:  
- העמדת המבנים בהתייחס למרחקים המינימאליים בין המבנים.  
- גובה מפלסים של המבנים ומפלסי כניסה.  
- פירוט דרכי הגישה מקומות המרתף והשטחים הפתוחים בתכנית אל השימושים הציבוריים ואל הכניסה למגורים תוך מתן פתרונות נגישות מלאים.  
- פיתוח השצ"פים ועקרונות הפיתוח בתחום התכנית, לרבות גינון, נטיעות, שבילים, תאורה, גדרות וקירות תומכים.  
- פתרונות ניקוז, חלחול, החדרת מי נגר, כמפורט בסעיף 6.5 ובנספח ניהול הנגר ופתרונות אינסטלציה סניטרית ומים.  
- סידורי אשפה ומתקנים לאספקת גז.  
- כתנאי להיתר בנייה, תכנית הפיתוח תחול על כל תא שטח בנפרד.  
- במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תוצג הנחת התשתיות בכלל המתחם בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות.
2. איכות הסביבה:
- 2.1 הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין, בדיקת הימצאות אסבסט, מניעת מטרדי אבק, רעש, עריכת סקרי קרקע וכד' בזמן הבנייה.
- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע תכנית דגום הקרקע ועל השלמת הטיפול בקרקע עפ"י ממצאי הסקר שנערך.
- 2.2 תנאי להיתר בנייה, יהיה קבלת חו"ד היחידה הסביבתית.
- 2.3 תנאי למתן היתר בנייה לבניינים מעורבים יהיה הגשת מסמך סביבתי המתייחס להיבטים: מזהמי אוויר וריחות, מפרידי שומן, פתרונות אקוסטיים למערכות מיזוג/אוורור וקירור, אזורי פריקה וטעינה.
3. אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות השטחים הציבוריים ומבנה הציבור.
4. אשפה - תנאי להיתר בניה יהיה תכנון חדר אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה, והעברה למחזור ו/או מטמנת אשפה עפ"י הנחיות מחלקת תברואה של עיריית בני ברק. חדר האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מהבנין ויכלל בשטחי השירות.
5. היתרי בניה בתחום רדיוסי המגן לקידוח מי שתיה יינתנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו.
6. קירותיהם של שטחי הציבור לא ישוקעו בקרקע טבעית.
7. השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית.
8. תנאי להיתר בניה הינו אישור תאגיד "מי ברק" לתכנית הנדסית המפורטת למים וביוב.
9. תנאי להיתר בניה הינו תיאום תכנית הנדסית מפורטת עם משרד הבריאות.
10. גובה 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.
11. בכל בית אוכל שיוקם בתחום התכנית יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות למאסף הביוב על פי הנחיות משרד הבריאות ורישוי עסקים.



איכות הסביבה	6.2
<p>1. הנחיות למניעת מטרדים מעירוב שימושים: תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושיים המסחריים והתעסוקה (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה, טיפול באשפה).</p> <p>2. אוורור חניונים מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכות האוויר של החניונים יקבע בהתייחס למיקום המבנים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזור משחק ופעילות הציבור.</p> <p>3. אסבסט א. הטיפול באסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור מרישיון ומהיתר לעבודת אסבסט ומניעת ניגוד עניינים), תשע"א-2011. ב. כתנאי להיתר בניה יהא על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על-פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט - יש לרשום את שטחו ולסמנו בבקשה. ג. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). ד. במקום בו שטח האסבסט 50 מ"ר או יותר או שהאסבסט במצב לא תקין יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה, ולאחר קבלת אישורה. ה. לא תבוצע כל עבודה באתר לפני השלמת הטיפול באסבסט על פי ההנחיות לעיל.</p> <p>4. רדיוס מגן לבאר מים באזורי מגן לבאר המים הבניה תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p>	

בניה ירוקה	6.3
הבנייה תהייה עפ"י תקן לבניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר בניה.	

חשמל	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתאוומו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>4. תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה, תחנות המשנה וחדרי הטרפו יעשה בתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>5. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>6. היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד</p>	

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי ומתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתיאום עם החברה המספקת חשמל.	



<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>1. תישמר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע של לפחות 15% מתוך שטח המגרשים מכלל התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. לעת היתר בניה, מערכת ניהול הנגר תתוכנן כך שנפח הנגר היממתי היוצא משטח התכנית בהסתברות של 1:50 שנה ישיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב התכנוני הקיים. בסמכות מהנדס העיר לקבוע יעד הפחתה מחמיר מ-25%, בהתאם לכושר ההולכה של המערכת העירונית.</p> <p>5. תכנון הנדסי מפורט יקבע:</p> <p>א. גובה מינימלי לרום בינוי וכניסות למרתפים.</p> <p>ב. עומק לתחילת החדרה ביחס למרתפים.</p> <p>ג. הנחיות יועץ קרקע, יועץ איטום וקונסטרוקטור בנוגע לביצוע השהייה מעל מרתפים ומרחק אמצעי החדרה וחלחול ממבנים ומיסודות.</p> <p>ד. אמצעי תחזוקת מערכת ניהול הנגר וניהולם.</p> <p>6. אישור רשות המים להחדרת מי נגר במתחמים החשודים בזיהום קרקע.</p>	



<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>1. בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט בניית מרפסות וסוכות בלבד בקומות שמעל קומת הכניסה למבני המגורים עד לקו בניין עילי כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תוספת קומות.</p> <p>3. חניה או מעבר כלי רכב תחת השצ"פ.</p> <p>4. צירוף שטח מרפסת לדירה יהווה סטיה ניכרת.</p>	



<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>1. תנאים למתן היתר בניה - לא יינתן אישור להיתר בניה או להריסת מבנים, ללא פתרון לאתר סילוק סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016" וכמפורט להלן:</p> <p>א. הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה לאתר מוסדר.</p> <p>2. בתכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת אתר ההריסה, מוסד התכנון הדרוש בתכנית או בהיתר יוכל לפטור מחובת גריסת פסולת הבניין, כולה או חלקה, ומחוסת ביצועה באתר עצמו, מנימוקים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין.</p> <p>4. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.8</p> <p>1. תנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויין בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעיו, כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי ומתקני התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. תשתית ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית של 85% (על ובתת הקרקע).</p> <p>3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>5. גז טבעי:</p> <p>קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו בייעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. בתחום דרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח, חניונים פרטיים וציבוריים, מדרכות ושבילים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>6.9</p> <p>1. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>2. יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש ההיתר ובין יעד הפינוי של עודפי חומרי חפירה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>6.10</p> <p>1. תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מירבי בקומת מרתף אחת בלבד, בהתאם למדיניות העירונית.</p> <p>2. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ומיקום פתחי האוורור (כניסת ויציאת אוורור) לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. מפלס החניה ישרת גם את המסחר והתעסוקה, ללא הצמדת מקומות חניה. דרושה הפרדה בין חניות המסחר ותעסוקה לחניות של המגורים (באמצעות מחסום נפתח או כיו"ב).</p> <p>5. רוחב המדרכה ברחוב אהרונוביץ לא יקטן מ-5 מ' (לא כולל הקולונדה).</p> <p>6. ברחוב יואל יקבע מפרץ להורדה והעלאת נוסעים לצורך הסעות לגני ילדים.</p> <p>7. תקן החניה עבור תא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לרכב פרטי ודו גלגלי לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.11</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

<p><b>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>6.13 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מבנים המסווגים בסימון הריסה הם מבנים המיועדים להריסה. המבנים ירסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.</p>	
<p><b>6.14 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>נטיעת עצים בשטחים הציבוריים תעשה תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל, בהתאם למסך המדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני - דצמבר 2015.</p>	
<p><b>6.15 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. תקבע זיקת הנאה במפלס הקרקע עבור מעבר רגלי של הציבור. תחום זיקת ההנאה יכלול את שטח הקולונדה לאורך החזית המסחרית לכיוון רח' אהרונוביץ', רחבה ציבורית פתוחה במרכז המתחם, רחבה ציבורית בשטח שבתחום רדיוס המרחק הנדרש למגורים מתחנת התדלוק לכיוון רח' יצחק נפחא ומעברים במתחם כמסומן בתשריט. ב. המדרכה וזיקת ההנאה לאורך רח' אהרונוביץ' תפותחנה במפלס אחד. ג. זיקת ההנאה הסמוכה לשצ"פ בתא שטח 1201 תפותח כהמשכית לשצ"פ. ד. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ויפותח ברצף עם המדרכות ו/או השטחים הציבוריים הצמודים.</p>	
<p><b>6.16 שימושים חורגים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>שימושים חורגים יותרו עד להגשת היתר בניה ראשון.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	התכנית תמומש בהינף אחד, לא יתאפשר ביצוע בשלבויות.	1

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנים מיום אישור התכנית.

