

503/500

20.11.2003

מוקדמת מס' 7

C0049

אוקטובר 2003

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית בב\726, מתחם ציבור בני-ברק צפון

שינוי לתכניות מתאר בב\105 א, בב\105 צ, בב\177 א ותכנית מפורטת בב\136

כוללת הוראות תכנית מפורטת

הוראות התכנית

יוזם התכנית: עיריית בני ברק

עורך התכנית: אדם מזור - אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

פברואר 2003

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית בב/726, מתחם ציבור בני-ברק צפון
שינוי לתכניות מתאר בב/105 א, בב/105 צ, בב/177 א ותכנית מפורטת בב/136
כוללת הוראות תכנית מפורטת

1. התכנית:

1.1 מחוז: תל - אביב.
נפה: תל-אביב - יפו.
מרחב תכנון מקומי: בני - ברק.

גושים וחלקות:

גוש 6195	חלקות:	778, 781	חלק מחלקה: 666.
גוש 6641	חלקות:	91	חלקי חלקות: 38, 41, 44, 48, 52, 56, 60, 89.
גוש 6642	חלק מחלקה:	37	
גוש 6790	חלקות:	37, 38, 46, 51, 52, 56	חלקי חלקות: 40, 55.

גבולות התכנית:

השטח המסומן בתשריט בקו כחול כהה, התחום בין היתר בדרך ששת הימים בצפון, המשך רח' הרב נורוק במזרח, גבול גוש 6195 ורח' אברמסקי בדרום, רח' דוזה פדרמן במערב.

1.2 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא - תכנית מתאר מקומית בב/726, צפון בני ברק מתחם ציבורי- שינוי לתכניות מתאר בב/105 א, בב/105 צ, בב/177 א, ותכנית מפורטת בב/136; תכנית הכוללת הוראות תכנית מפורטת (להלן: "תכנית זו").

1.3 תחולת התכנית:

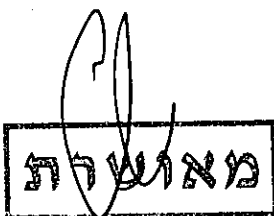
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט.

1.4 בעל הקרקע: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית בני ברק ואחרים.

1.5 יוזם התכנית: עיריית בני ברק.

1.6 מגיש התכנית: הועדה המקומית בני ברק.

1.7 עורך התכנית: אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443



1.8 מסמכי התכנית:

- 1.8.1 7 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").
- 1.8.2 תשריט, ערוך בקנה מידה 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.8.3 נספח תחבורה ערוך בקנה מידה 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד בכל הנושאים המפורטים בהוראות התכנית.
- 1.8.4 2 גיליונות נספחי בינוי מנחים; גיליון תכניות, הכולל תכנית מפלס קרקע ותכנית גגות בקנה מידה 1:750, וגיליון חתכים בקנה מידה 1:100. נספחי הבינוי המנחים מהווים חלק בלתי נפרד בכל הנושאים המפורטים בהוראות התכנית.

1.9 שטח התכנית: כ - 100 דונם.

1.10 יחס לתכניות אחרות:

- 1.10.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות: לתכניות מתאר בב/105/א, בב/105/צ, בב/177/א, ותכנית מפורטת בב/136.
- 1.10.2 על תכנית זו חלים השימושים התקנות וההוראות של התכנית לעיל על תיקוניהן, אולם בכל מקרה של סתירה בין תכניות אלה לתכנית זו תהייה הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

1.11 מטרות התכנית:

- יצירת מתחם של בנייני ציבור ופארק, לשיפור איכות החיים והרווחה של תושבי העיר בני ברק, על ידי:
 - א. קביעת יעודי קרקע, וזכויות בניה בהיקף מירבי כולל של כ- 171,000 מ"ר. מתוכם, שטח עיקרי- 114,000 מ"ר ושטחי שרות- 57,000 מ"ר, מתוכם מתחת לפני הקרקע- שטח עיקרי עד 28,500 מ"ר ושטחי שרות עד 28,500 מ"ר, והיתרה על קרקעיים. שטחי השרות אינם כוללים חניה תת קרקעית.
 - ב. קביעת עקרונות בינוי.
 - ג. הסדרת הזכויות לשימושים הקיימים במגרשים א-1, א-2, ופינוי המבנים הארעיים בשטח.
 - ד. שינוי יעודי קרקע קיימים: חקלאי מיוחד, שטח פרטי פתוח, ש.צ.פ. ואיזור מגורים ב'; ליעודי הקרקע: ש.צ.פ. משולב באתר עתיקות, ש.צ.פ., בנייני ציבור, מגרש מיוחד, חנייה מגוננת, דרכים.

2. הוראות התכנית: תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת, ולפיהן ניתן להוציא היתרי בניה, אך ורק כפוף לאמור במסמכי התכנית.



3. אזור לבנייני ציבור - המסומן בתשריט בצבע חום כולל מגרשים - א'1, ב'1, ג'1, ד'1; מגרש מיוחד - המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע חום ומסגרת חומה על רקע רשת בצבע שחור, במגרש א'2:

3.1 השימושים המותרים באזור זה - מבנים לצורכי חינוך, כולל פנימיות, דת, תרבות, משרדים עירוניים, וכל מטרה ציבורית בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, והשירותים הנלווים אליהם.

3.2 תכנית מכסימלית כוללת לבניה מעל פני הקרקע - 55% משטח המגרש נטו, בתנאי של שמירת 20% משטח המגרש כשטח רציף ללא בניה.

3.3 זכויות בניה -

תכנית זו קובעת זכויות בניה בהיקף מירבי כולל של כ- 171,000 מ"ר.

מתוכם, שטח עיקרי - 114,000 מ"ר ושטחי שרות - 57,000 מ"ר, מתוכם מתחת לפני הקרקע - שטח עיקרי עד 28,500 מ"ר ושטחי שרות עד 28,500 מ"ר, והיתרה על קרקעיים.

שטחי השרות אינם כוללים חניה תת קרקעית. תכנית בניה תת קרקעית כוללת לא תעלה על 80% משטח המגרש.

3.4 גובה בניה -

א. 5 ק' כולל קומת עמודים חלקית או מלאה.

ב. 2 ק' מרתף. קומות המרתף לא יבואו במניין הקומות לעיל. יותר שימוש עיקרי במרתף, בתנאי של עמידה בתנאים הדרושים עפ"י החוק, כגון: גובה החלל, דרכי מילוט, אוורור, הבטחת תאורה טבעית, כדוגמת "חצר אנגלית", וכיוב'. השימושים העיקריים בקומות המרתף של מבני הציבור יותרו בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בני ברק - רמת גן.

ג. הגגות במבני הציבור יפותחו כ"חזית חמישית" לרווחת התלמידים, על כל המשתמע מכך - מעקות, דרכי גישה וכיוב'.

3.5 קווי בניין -

3.5.1 קווי הבניין בין המגרשים המסומנים בתשריט, וקווי הבניין בגבולות התכנית, עפ"י המסומן בתשריט.

3.5.2 לאורך אם המושבות, יותר, מחוץ לקווי הבניין, כל הנדרש לפיתוח נופי של השטח, ותרשם זיקת הנאה לביצוע ותחזוקת תשתיות. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

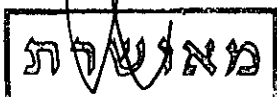
3.5.3 ברצועות הסמוכות למרקם המגורים מדרום, יותר, מחוץ לקווי הבניין, כל הנדרש לפיתוח נופי של השטח וכן מגרשי ספורט, ותניה לבנייני הציבור. בשטחים אלה תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור, וכן זיקת הנאה לביצוע ותחזוקת תשתיות, כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

3.5.4 קווי בניין למרתפים - יקבעו בהיתר הבניה בנסיגה מגבולות המגרשים לצורכי קווי תשתית ורצועות לשתילה, תוך התאמה להוראות סעיף 3.3 לעיל, בתאום היחידה האזורית לאיכות הסביבה ב"ב-ר"ג. במקומות בהם קומת המרתף תחרוג מקונטור הבניין העילי, יובטח כיסוי אדמה לנטיעה, שלא יפחת מ- 1 מ'.

3.5.5 המרחק בין הבניינים בתוך כל מגרש לא יפחת מ- 10 מ'. באם תבוצע בניה מדורגת, המרחק המינימלי לשתי הקומות הראשונות יהיה 8 מ'.

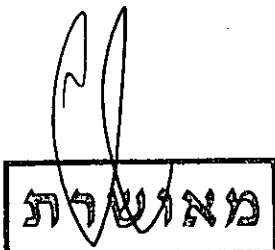
3.6 כל הבניינים יהיו בגמר נאות, באבן או בחומר קשיח אחר, באישור מהנדס העיר.

3.7 בהיתר הבניה תובטח המשכיות ברצועה הרשומה עם זיקת הנאה הדדית, ולא יותר מכשולים, למעט שערים, שיבטיחו אפשרות מעבר חירום.



3.8 מתן היתר בניה יותנה, בין היתר, בתנאים הבאים:

- 3.8.1 ניתן יהיה, עפ"י תכנית הבינוי הכוללת, לחלק את המגרש למתחמים לפני הוצאת היתר בניה, כפוף למפורט להלן.
- 3.8.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח כוללת של המגרש בשלמותו כולל הש.צ.פ, והמשכיות החיבור עם המגרשים הסמוכים, כפוף למפורט בהוראות תכנית זו ולעקרונות נספח הבינוי, ונספח התחבורה. הפיתוח יכלול בין היתר- מערך ניקוז וקביעת מפלס 0.0 שיבטיח פתרון לאגן הניקוז הנדרש, פתרון ביוב שיבטיח הובלת הביוב בגרוויטציה לרשת הקיימת, הסדרת קווי המים והחשמל הקיימים, הסדרה של זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות, הוראות ביחס לנטיעות, מדשאות, מגרשים פתוחים ומרוצפים לתכליות שונות, גידור- לא תותר חניה בתחום גדר מוסדות החינוך, מתקני שמירה, בקרה והסעת תלמידים, שירותים הנדסיים, והבטחת המשכיות החיבור והפיתוח עם המגרשים הסמוכים.
- 3.8.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול פרוט של גידור, ביתן שמירה ובקרה, רחבת המתנה להסעות, וכן מתקנים להסדרת השירותים ההנדסיים- פינוי אשפה וכיוב', שיגזרו מתכנית הפיתוח הכוללת לשלב של היתר הבניה.
- 3.8.4 גובה בנייה מינימלי לבניינים חדשים, למעט בתי כנסת ואולמות ספורט, יהיה 2 ק'. הבניין יכלול הבטחת התנאים הדרושים למימוש זכויות הבנייה המותרות ע"פ התכנית, כפוף לדרישת מהנדס העיר.
- 3.8.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות להריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום מגרש הבניה, כולל פלישות מחוץ לגבול המגרש על דרכי הגישה הנדרשות לבניין נשוא ההיתר.
- 3.8.6 במגרשים א1 ו-א2 כל בקשה להיתר בניה תכלול גם טיפול בשטחים פתוחים, בחצרות, בחזות בניינים קיימים ובפינוי המבנים הארעיים בשטח.
- 3.8.7 מגרשים ב' ו-ג' בנוסף לאמור לעיל, אישור היתר בניה, במגרשים אלה, יותנה בין השאר בתנאים הבאים -
- א. עמידה בעקרונות הבינוי המפורטים בנספח הבינוי.
- ב. בקומת הקרקע תהיה חובה קומת עמודים בהיקף של לפחות 20% מתכסית הבינוי הכוללת.
- ג. פתרון נושא הניקוז. הועדה רשאית להתנות היתרים בתחום מגרש ב' בפתרון החלק מזרחית לרח' הרב הרלינג בלבד, ולמגרש ג' בפתרון החלק מערבית לרח' הרב הרלינג בלבד.
- ד. תנאי לאיכלוס המגרש לבנייני ציבור, המסומן ב', יהיה הריסה של המבנים המסומנים להריסה במגרשים א1-, א2- ובשצ"פ הצמוד למגרש ב', וכן, פיתוח הש.צ.פ המסומן במגרש ו' ופיתוח רצועת הש.צ.פ שמדרום לו עפ"י תכנית הפיתוח.
- ה. תנאי לאיכלוס המגרש לבנייני ציבור, המסומן ג', יהיה פיתוח הש.צ.פ. המסומן במגרש ה' עפ"י תכנית הפיתוח.
- 3.8.8 היתרי בניה לכל המבנים בתחום התכנית יוצאו בכפוף לתנאי היחידה האזורית לאיכות הסביבה ב"ב - ר"ג.
- 3.8.9 תנאי בסיסי למתן היתר בניה למבנה חינוך בתחום התכנית יהיה תכנית מיגון אקוסטי למבנה שתאושר על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- 3.8.10 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט לצורכי רישום.



4. **ש.צ.פ. - המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה.**
- 4.1 באזור זה יותרו כל השימושים המותרים ב-ש.צ.פ. לצורך רווחת השוהים בהם, כולל מעבר רכב חירום ועירוני בלבד. באזור זה תאסר כל בניה, למעט הנדרש לפיתוח נופי של השטח, ותרשם זיקת הנאה לביצוע ותחזוקת תשתיות. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.
- 4.2 רצועת הש.צ.פ. לאורך דרך ששת הימים תפותח בשילוב עם המדרכה ופארק העתיקות במגרש ה'. הפיתוח יבטיח את המיגון האקוסטי והסביבתי לפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה ר"ג-ב"ב.
5. **שטח ציבורי פתוח משולב באתר עתיקות - המסומן בתשריט ברשת משבצות שחורה על רקע ירוק.**
- 5.1 באזור זה יותרו כל השימושים המותרים ב-ש.צ.פ. לרבות קיוסק, אחסנה לתחזוקת האתר וגשר. מגרשי החניה למבקרים יהיו כמסומן בנספח הנופי.
- 5.2 שטחי הבניה הכוללים, עקרי ושרות לא יעלו על 2.5% משטח המגרש (כ- 500 מ"ר).
- 5.3 כל בניה ופיתוח בשטח יעשו בכפוף לאישור רשות העתיקות.
6. **דרכים - הרחבת דרכים, המסומנות בתשריט בצבע אדום, ובהתאם לנספח התחבורה.**
7. **חניה-**
- החניה, כולל הסעות תלמידים, תהיה בהתאם לנספח התחבורה וכפוף לתקני החניה בעת מתן ההיתר.
- השימוש לני"ל יותר בתחום מגרש ו' בתחום המסומן בתשריט לחניה מגוננת - בפספוס ירוק אדום, כולל רמפות לחניה תת קרקעית במידת הצורך.
- בתחום מגרש ד' תותר חניה עילית.
- כל כפוף להוראות הפיתוח הכלולות בתכנית זו.
- במידת הצורך ניתן יהיה לאשר חניה תת קרקעית מתחת לאזורי יעוד בניני ציבור ושטח מגרש מיוחד, אך לא תותר רמפה לחנייה בתחום חצר מוסדות החינוך.
8. **טבלת זכויות ומגבלות-**
- הכל כפוף למפורט בהוראות תכנית זו.


טבלת זכויות בנייה - מצב קיים			
יעוד	שטח (בדונם)	סה"כ שטח עיקרי (באחוזים)	מ"ר
שטח לבנין ציבורי ש.פ.פ.	5.5	4 קומות x 40 = 160 או	12,000
	2	3 קומות x 50 = 150	11,125
מגרש מיוחד	11	3 קומות x 40 = 120	13,200
חקלאי מיוחד	62.5	2 קומות x 10 = 20 או	300
		2 קומות x 150 מ"ר = 300 מ"ר (השטח הקטן קובע)	
שטח ציבורי פתוח	17	—	—
מגורים ב'	1	3 קומות x 35 = 105	1,050
דרך קיימת	1	—	—
סה"כ	100	375 - 405	25,675 - 26,550

מאושרת

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע						
סה"כ מ"ר	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		שטח (בדונם)	יעוד
	מתחת לקרקע (2)	מעל הקרקע (3)	מתחת לקרקע (2)	מעל הקרקע (3)		
171,000	28,500	28,500	28,500	85,500	41	שטח לבנין ציבורי
					16	מגרש מיוחד
	(1) 52,000		114,000		57	סה"כ
הנדרש לביצוע מיגון אקוסטי ופיתוח גנני					10	שטח ציבורי פתוח
500	100		400		18	שצ"פ משולב באתר עתיקות
רמפות ירידה לחניה תת קרקעית וקרוי נדרש לפיתוח גנני					7	חניה מגוננת
קרוי ע"י גשרים להולכי רגל והנדרש לפיתוח גנני					1	שביל להולכי רגל
					1	דרך קיימת
הנדרש לביצוע מיגון אקוסטי					6	דרך מוצעת
					100 ד'	סה"כ

- (1) לא כולל חניה תת-קרקעית.
- (2) תכסית בניה תת-קרקעית כוללת - עד 80% משטח המגרש.
- (3) תכסית בניה מעל פני הקרקע - עד 55% משטח המגרש נטו.

9. **רישום שטחים ציבוריים** - השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בתחום תכנית זו, יופקעו ויירשמו על שם עיריית בני ברק.


מאושרת

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 726 / ב.ק.

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

שמאל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

ב.ט.
20.11.03

10. זמן ביצוע - 10 שנים.

11. חתימות

אדם מזור אבי פירשט
 אדריכל ומתכנן ערים
 רח' יגאל אלון 67, תל אביב 67442
 טל: 03-5628022, פקס: 03-5628033

רשות מקומית

בעלי הקרקע

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 בני - ברק

הכנית מס' 726 הועברה לועדה
 המחוזית לשם אישור 11.03.03

בישיבה מס' 142/02 של הועדה
 המקומית לתכנון ובניה בני ברק

תאריך 28.1.02
 יושב ראש הועדה

ארכיטקט אבי פירשט
 מהנדס העיר

TAKNON\0049C

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 בני - ברק

הכנית מס' 726 הועברה לועדה
 המחוזית לשם אישור 10.10.03

בישיבה מס' 183/03 של הועדה
 המקומית לתכנון ובניה בני ברק

תאריך 28.4.03
 יושב ראש הועדה

ארכיטקט אבי פירשט
 מהנדס העיר

21.10.03

אדר' רות מוזס
 מנהלת פדוח ת.ב.ע.