

5.5.2002

מוקדמת מס'.....

**מרחב תכנון מקומי בני ברק**

**תוכנית מתאר מס' בב/ 684**

**שינוי לתוכניות מס' בב/ 604, בב/ 223 ג**

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב - יפו

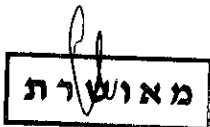
עיר: בני ברק

תאריך: 29.4.2002

- 1 **שם התוכנית:**  
 תוכנית זו תקרא תוכנית מס' בב/ 684  
 שינוי לתוכנית מס' בב/ 604, בב/ 233 ג'
- 2 **מסמכי התוכנית:**  
 מסמך א': 12 דפי הוראות להלן "הוראות התוכנית".  
 מסמך ב': גיליון הכולל מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:500.  
 מסמך ג': נספח בינוי הכולל תוכנית בינוי וחתיכים סכמטיים בק.מ. 1:250.  
 מסמך ד': נספח תנועה וחנייה.  
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- 3 **תחולת התוכנית:**  
 תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את החלקות הבאות:  
 גוש: 6190.  
 חלקות: 1049, 1045, 1035, 1033, 1032.  
 חלקי חלקות: 1054, 1034.
- 4 **שטח התוכנית:**  
 כ- 7,185 מ"ר.
- 5 **יחמי התוכנית:**  
 ועדה מקומית לתכנון ובנייה בני ברק  
 אדלר ישראל חברה לבניין בע"מ  
 רח' הרב קוק 10 בני ברק  
 טל': 03-6181640, פקס: 03-5709420
- 6 **בעלי הקרקע:**  
 עיריית בני ברק  
 פרטיים
- 7 **עורך התוכנית:**  
 עדן בר אדריכלים ומתכנני ערים  
 עדן בר, בת שבע כהן  
 רח' אליעזר וינשל 6 רמת גן  
 טל': 03-5752699, פקס: 03-7511926

  
 מאושרת

- 8.1 שינוי יעד מאזור מגורים מיוחד לש.פ.9 ולדרך משולבת.
- 8.2 שינוי יעד מש.צ.פ.9 לדרך משולבת.
- 8.3 שינוי יעד מאזור מסחרי לאזור מגורים ושפ.9.
- 8.4 קביעת הוראות בנייה ותוספת זכויות בנייה על הקיים.
- 8.4.1 מגרש 2001: ייעוד לאזור מגורים מיוחד ויותר בו התכליות הבאות:  
 במפלס הכניסה הקובעת לבניין - 2 יח"ד, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות.  
 מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.  
 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין כמפורט בסעיף 9.1.1.1.  
 שטח עיקרי מותר לבנייה - 2535 מ"ר.  
 מסי קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת לבניין - 6 קומות מעל קומת עמדים מפולשת חלקית.
- 8.4.2 מגרש 2002: ייעוד לאזור מגורים מיוחד ויותר בו התכליות הבאות:  
 במפלס הכניסה הקובעת לבניין - 2 יח"ד, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות.  
 מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.  
 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - כמפורט בסעיף 9.1.1.1.  
 שטח עיקרי מותר לבנייה - 2535 מ"ר.  
 מסי קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת לבניין - 6 קומות מעל קומת עמדים מפולשת חלקית.
- 8.4.3 מגרש 2003: ייעוד לאזור מגורים מיוחד ויותר בו התכליות הבאות:  
 במפלס הכניסה הקובעת לבניין - לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות ושימושים ציבוריים.  
 מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.  
 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - כמפורט בסעיף 9.1.2.1.  
 שטח עיקרי מותר לבנייה - 703 מ"ר מתוכם 250 מ"ר לשימוש ציבורי.  
 מסי קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת לבניין - 3 ק'.
- 8.4.4 מגרש 1034 א': הינו חלק בלתי נפרד מחלקה 1034 זכויות הבנייה יחושבו בהתאם למפורט בזכויות הבנייה של חלקה 1034 בתוכנית בב/ 604 שבתוקף.
- 8.4.5 מגרש 2004: ייעוד למגורים מיוחד עם חזית מסחרית ויותר בו התכליות הבאות:  
 במפלס הכניסה הקובעת לבניין - חנויות, בנק, מספרות, משרדים, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות.  
 מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.  
 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - כמפורט בסעיף 9.2.1.



שטח עיקרי מותר לבנייה - למגורים: 2200 מ"ר.  
- למסחר: 200 מ"ר.

מס' קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת לבניין - 6 קומות מעל קומה מסחרית.

הוראות בנייה: 9

9.1 מגורים מיוחד

השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת תחום כחול ועם אלכסונים בכחול, הוא אזור מגורים מיוחד ויותר בו השימושים הבאים:

9.1.1 מגרשים 2001, 2002:

9.1.1.1 במפלס הכניסה הקובעת לבניין - קומת עמודים מפולשת חלקית

הכוללת 2 יח"ד כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 10), לזבי

כניסה, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות.

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: חנייה, מתקנים הנדסיים,

מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.

כמו כן תותר, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, אחסנה

בתנאי הבטחת מקומות חנייה עפ"י התקן.

9.1.1.2 קווי בניין - כמסומן בתשריט.

9.1.1.3 גובה ומס' קומות כמסומן בנספח הבינוי.

9.1.1.4 שטחי בנייה ומס' יח"ד כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 10).

9.1.1.5 מגרש 1034 א' הינו חלק בלתי נפרד מחלקה 1034 זכויות

הבנייה יחושבו בהתאם למפורט בזכויות הבנייה של חלקה 1034

שבתוכנית בב/ 604 שבתוקף.

9.1.2 מגרש 2003:

9.1.2.1 במפלס הכניסה הקובעת לבניין: לזבי כניסה, חדר אשפה, חדר גז,

חדר עגלות ושימושים ציבוריים.

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - חנייה, מתקנים הנדסיים,

מתקנים תברואתיים, מעליות, ח. מדרגות.

כמו כן תותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, אחסנה,

בתנאי ביצוע מקומות חנייה עפ"י התקן, כאמור בסעיף 15.1

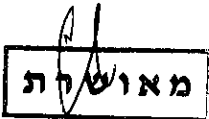
שלהלן.

9.1.2.2 קווי הבניין - כמסומן בתשריט.

9.1.2.3 גובה ומספר קומות - כמסומן בנספח הבינוי.

9.1.2.4 שטחי בנייה ומספר יח"ד כמפורט בטבלת זכויות בנייה

(סעיף 10).



9.1.2.5 לבניין יהיו כניסות נפרדות לשטח הציבורי ולמגורים עם שטח  
חצר נפרד שיפנה לש.9.9.

9.2 מגורים מיוחד עם חזית מסחרית

9.2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת תחום כחול ועם אלכסונים בכחול  
ובנוסף קו סגול בחזית, הוא אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית ויותר  
בו השימושים הבאים:

במפלס הכניסה הקובעת לבניין - חנויות, בנק, מספרות, משרדים וכניסה  
לדיירי הבניין, אשפה, חדר גז וחדר עגלות.  
מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין - מגורים.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: חנייה, מתקנים הנדסיים, מתקנים  
תברואתיים, מעליות, ת. מדרגות.

כמו כן תותר, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, אחסנה בתנאי  
ביצוע מקומות חנייה עפ"י התקן, כאמור בסעיף 15.1 שלהלן:  
במקרה זה, האחסנה למסחר תותר בתנאי ששטחים אלה יוצמדו למסחר  
וכל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד, את  
יתרת השטח מותר יהיה להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 10  
מ"ר לכל היותר ליחידת דיור.

9.2.2 קווי בניין - כמסומן בתשריט.  
קו בניין לרחוב כהנמן יהא כמסומן בתשריט.

9.2.3 גובה ומספר קומות - כמסומן בנוספה הבינוי.

9.2.4 שטחי בנייה ומס' יחיד כמפורט בטבלת זכויות בנייה (סעיף 10).

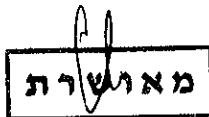
9.3 שטח פרטי פתוח:

9.3.1 השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה, הוא שטח פרטי  
פתוח ויתרו בו השימושים הבאים:

מעל פני הקרקע -  
גינון  
ריצוף  
מתקני גן  
צינורות אורזור

מתחת לפני הקרקע -  
חנייה  
מתקנים הנדסיים  
מחסנים (בתנאי שיובטחו מקומות  
חנייה הנדרשים עפ"י התקן)

9.3.2 ניתן יהיה להקים מרתפים בכל גבולות השטח לש.9.9, כמספר המרתפים  
המותר בשטח שאליו שייך הש.9.9.




9.3.3 בשטח המסומן כש.9.9 תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין בהתאם למסומן בתשריט.

9.4 דרכים:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום ספיה, הוא שטח לדרך.  
השטח המסומן בתשריט בצבע אדום/ ירוק לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת.  
בשטחים הנ"ל יותרו השימושים הבאים:

מעל פני הקרקע - כבישים  
מדרכות  
עמודי תאורה  
פיתוח גני  
מתקני רחוב  
מתקנים טכניים

מתחת לפני הקרקע - תשתיות

  
מאונשרת

10. זכויות בנייה:

מצב קיים

מדרגים	מס' יחיד	מס' קומה	שטח שירות מקיט	שטח עיקרי	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	מס' חלקה	סיסמון בתשרים	יעד
		מס' חנייה מסל חנייה המוגנת לבנין		שטח לבנייה (מ"ר)					
2	21		15% מטעם קומה עיקרית + ממ"ד כרוק	2100	1401	1032		תכלית תחום כחול + אלקטרוני במחל	אזור מגורים ניווד
2	21		15% מטעם קומה עיקרית + ממ"ד כרוק	2100	1224	1033			
604									
המגיש שונלל בהונחה הוא זקן וחלקו 1034 והזכויות לכל חולקה כמפורט בהונחה בב/ 604									
2	20		15% מטעם קומה למגורים: 15% מטעם קומה עיקרית + ממ"ד כרוק לציבורי: 50 מ"ר	200 + 2000 מ"ר שטח ציבורי	1043	1035	הח' 1045		
לא תוחם כל בנייה									
		2		806	806	1045		אזור	מסחר
				161	161			ידיק תחום ירוק	שטח
				175	175	1049		ידיק	שטח
					2256	הח' 1054		חום ספריה	דרכים

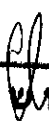
מאשרת



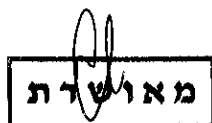


יעוד	סימון בהשריט	מס המכרז	שטח (מ"ר)	שטח פקד"י מקסימל המוכנת לבניין (מ"ר)	מחזור לכניסה הקובעת לבניין	שטח שירות מקסי. נשל לכניסה הקובעת לבניין	מסל חנוכה הקובעת לבניין	מסל יח"י	מסל חנוכה לכניסה הקובעת לבניין	הערות
דולרים	ד"ר קיימת: חום ספיה	---	2256	---	---	---	---	---	---	לא תותר כל בנייה מלבד התכליות המפורטות
	ד"ר משולבת: מוצעת: אדום/ירוק לסדרונג	2006	346	---	---	---	---	---	---	

תעודת טוכות - נפ"י הוראות חוכנית המתאר.  
 (1) במספר לשטח המפורט יחדו חדר יציאה לגג נפ"י חוכנית בב/ 105 ד' 2  
 (2) הישוב זכויות הבנייה יהיה משטח המגורש כולל טפ"פ שלו.

  
**מאגרת**

- 11 **נספח בינוי:**  
 במסגרת תוכנית לקבלת היתר ניתן יהיה לסטות מהוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי, ובלבד שישמרו קווי הבניין, הגובה המקסימלי, מסי הקומות והשטח המוצע המופיע בטבלה (סעיף מס' 10).
- 12 **זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל:**
- 12.1 בשטח המסומן בתשריט באלכסונים מוצלבים בשחור והמוגדר כזיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור.
- 12.2 בשטח המסומן בתשריט בקווים אופקיים ואנכיים מוצלבים, והמוגדר כזיקת הנאה להולכי רגל, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לכל הציבור.
- 12.3 במגרש 2004 תיוגן זכות מעבר לציבור בין קו זכות הדרך ובין קו בניין קדמי, כמסומן בתשריט.
- 13 **גלריות:**  
 בקומת קרקע מסחרית ניתן לבנות גלריות בשטח של עד 40% משטח עיקרי של קומת הקרקע במסגרת זכויות הבנייה המותרות.
- 14 **מרתפים:**  
 באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף המגרש (כולל הש.9.9. ששייך לאותו המגרש).
- 15 **תנועה וחנייה:**
- 15.1 מספר מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.
- 15.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, מסיבות של בטיחות, בניית רמפה משותפת למגרשים הבאים בהתאם:
- חלקה 1034 ומגרש 2004  
 מגרשים 2001 ו-2002
- 16 **תנאי להיתר בנייה:**  
 תנאי להיתר בנייה במגרש 2004 יהיה רישום זיקת הנאה לציבור, כאמור בסעיף 12.3 שלעיל.



- 17 תנאים לאכלוס:**
- 17.1 תנאי לאכלוס במגרש 2003 יהיה רישום השטח המיועד לציבור על שם העירייה.
- 17.2 תנאי לאכלוס המבנים במגרשים 2001, 2002 יהיה השלמת פיתוח כל שטח הש.פ.9 שמדרום למגרשים והכשרתו כשביל מעבר להולכי רגל ותירשם לגביו זיקת הנאה למעבר לציבור.
- 18 יחס לתוכניות אחרות:**
- תוכנית זו כפופה לתב"ע בב/ 604, לתב"ע בב/ 223 ג', לתוכנית בב/ 105 ד' 2 וכן לתוכנית המתאר בב/ 105 ב' על כל תיקוניה, כל עוד לא שונתה ע"י הוראות תוכנית זו.
- 19 רישום שטחים ציבוריים:**
- 19.1 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית בני ברק.
- 19.2 השטח המבונה הציבורי במגרש מס' 2003, ייבנה ע"י היזם ועל חשבוננו ויועבר על שם העירייה ללא תמורה. השטח הנ"ל יימסר לעירייה תוך שנתיים ממתן תוקף לתוכנית זו.
- 20 היטל השבחה:**
- היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

  
**מאשרת**

חתימות:

משרד הפנים מחוז תל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' קמ/684  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.1.02 לאשר את התכנית.  
 שמואל לסקר  
 יו"ר הועדה המחוזית

30  
5.5.02

שמואל אדלר  
 חברת המועצה  
 חתימת יוסף המוכיח

חתימת ועדה מקומית

התוכנית תוקנה בהתאם  
 להחלטת הועדה המחוזית  
 מיום 28.1.02

עדו בר  
 אדריכלים וקונסטרוקציה  
 טל. 03-5752899  
 30.4.2002

חתימת עורך התוכנית

חתימת הועדה המקומית בהתאם  
 להחלטת הועדה המחוזית  
 מיום 28.1.02

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 בני - ברק  
 חכנית מס' 684 הועברה לוועדה  
 המחוזית לשם אישור  
 כשייבה מס' 130/2002 של הועדה  
 המקומית לתכנון ובניה בני-ברק  
 28.10.2002  
 קשב ראש הועדה

2.5.02

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 בני - ברק  
 חכנית מס' 684 הועברה לוועדה  
 המחוזית לשם אישור  
 כשייבה מס' 93/00 של הועדה  
 המקומית לתכנון ובניה בני-ברק  
 18.8.2002  
 קשב ראש הועדה

ארכיון קטן  
 מ"מ מהגסט הע"ר  
 Rahn-iki/2

חתימה