

7.3.2002
מוקדמות מס'



מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית בב / 700

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 105 / ב'

שינוי לתכנית מס' 238 ב'

שינוי לתכנית מס' 345 א'

שינוי לתכנית מס' 175

שינוי לתכנית מס' 115

שינוי לתכנית מס' 398 ב'

08.02.00	גירסה מס' 1
25.07.00	גירסה מס' 2
02.08.00	גירסה מס' 3
14.11.00	גירסה מס' 4
19.11.00	גירסה מס' 5
22.11.00	גירסה מס' 6
23.11.00	גירסה מס' 7
03.01.01	גירסה מס' 8
22.01.01	גירסה מס' 9
01.04.01	גירסה מס' 10
03.06.01	גירסה מס' 11
05.06.01	גירסה מס' 12
20.09.01	גירסה מס' 13

1. **שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בב/700
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 105 / ב', שינוי לתכנית מס' 238 ב',
שינוי לתכנית מס' 345 א', שינוי לתכנית מס' 175 , שינוי לתכנית מס' 115 ,
שינוי לתכנית מס' 398 ב'.

2. **מסמכי התכנית:**

- מסמך א' - 9 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
- מסמך ב' - גליון תשריט ערוך בקני"מ 1:500 - להלן "התשריט",
הכולל נספח בינוי מנחה הערוך בקני"מ 1:500 - להלן "נספח הבינוי".
- מסמך ג' - גליון נספח תנועה וחניה שנערך ע"י חברת דגש הנדסה הערוך בקני"מ
1:500 להלן "נספח התנועה".
- מסמך ד' - תכנית בינוי כוללת בקני"מ 1:2500 .

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. **תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, והכולל את חלקי
חלקות 280 (2009 ע"פ תכנית 345 א') (מגרש 27 וחלק מ- 26), 1 בגוש 6189 וחלקי
חלקות 990, 989 בגוש 6192, בין הרחובות:
בצפון ובמזרח - רח' השר שרת
במערב - שדרות שמעון סורוקה
בדרום - מגרש 26.

4. **שטח התכנית:**

כ - 5.358 דונם

5. **יוזם התכנית:**

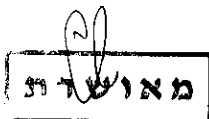
הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק.

6. **בעל הקרקע:**

עיריית בני-ברק

7. **עורך התכנית:**

מור אדריכלים.
רח' נירים 3 ת"א 67060.
טל' 03-6881088.



8. **מטרות התכנית:**

קביעת הוראות ותנאים להרחבת אזור למוסדות חינוך, וזאת ע"י:

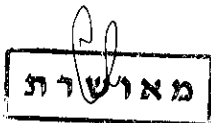
- 8.1 שינוי ייעוד מחניה ציבורית לאזור למבני צבור ולשצ"פ. שינוי ייעוד משצ"פ לשטח למבני ציבור ולחניון ציבורי.
- 8.2 קביעת הוראות בניה לתוספת קומה למבנה ביי"ס קיים, בשטח של 434 מ"ר שטח עיקרי ו- 102 מ"ר שטחי שירות, וכן לבניית מבנה חדש לבי"ס לבנות ולגן ילדים בגובה של 4 קומות מעל קומה מפולשת, בשטח כולל של 3994 מ"ר שטח עיקרי ו- 1822 מ"ר שטחי שירות, מעל 4 קומות חניון תת קרקעי בשטח של 7440 מ"ר + 474 מ"ר במגרש הסמוך (מס' 3001).
- 8.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס.
- 8.4 הריסה ופינוי של מבנים קיימים.

9. **אזור למבני צבור:**

השטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הוא שטח למבני צבור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

9.1 **התכליות המותרות (בנין קיים ומוצע):**

- 9.1.1 שטחי הבניה בכל המפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ישמשו לחניה בלבד, לפי המסומן בנספח התנועה והחניה. בנוסף, יותרו במפלסים אלה בתחום המגרש למבני צבור מתקנים טכניים כגון: חדרי חשמל וטרנספורמציה, חדרי מזוג אויר, אינסטלציה וכד'. לא יותר כל שימוש אחר במפלסים אלה.
- 9.1.2 גג קומות החניון ישמש כ"חצר" או מרפסת פתוחה לשימוש גן הילדים וביה"ס לבנות, וכן כקומת הכניסה לשימושים אלה.
- 9.1.3 שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין ישמשו לבית ספר ולגן ילדים.
- 9.1.4 כל שינוי מהשימושים המותרים האמורים בסעיפים 9.1.1 - 9.1.3 יהווה סטייה ניכרת.



9.2 זכויות בניה:

9.2.1 טבלת זכויות בניה:

זכויות בניה (במ"ר)											שטח מגרש במ"ר	מס. מגרש	ייעוד		
סה"כ כולל חניה (מ"ר)	סה"כ חניה מתחת למפלס הכניסה	סה"כ שטח בניה כולל	בנין חדש				בנין קיים								
			שירות		עיקרי		שירות		עיקרי						
			מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	סה"כ שטח בניה כולל	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה				
-	-	-	-	-	-	-	4236	1970	566	-	1700	קיים			
18,028	9410	13,256	7440	1822	-	3994	536	-	102	-	434	מוצע	3830	1001	מבני צבור
18,028	9410	13,256	7440	1822	-	3994	4772	1970	668	-	2134	סה"כ			

הערות: *תותר תוספת שטחי שירות בשיעור של עד 10%, באישור הוועדה המקומית. *תוספת קומה בבניין קיים כמסומן בנספח הבינוי.

9.3 תכנית קרקע (בנין קיים ומוצע):

תכנית מכסימלית מעל מפלס הכניסה הקובעת - 55%. מתחת למפלס הכניסה הקובעת - 100% תכנית.

9.4 גובה מבנים ומס' קומות (בנין קיים ומוצע):

9.4.1 מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומת עמודים מפולשת ומעליה 4 קומות נוספות.

9.4.2 גובה מירבי לקומה טיפוסית - 4.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפת הקומה שמעל).

9.4.3 גובה מירבי לבנין: +57.80 מעל פני הים.

9.4.4 מס. קומות מירבי מתחת מפלס הכניסה הקובעת - 4.

9.5 קווי בנין (בנין קיים ומוצע):

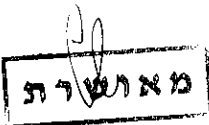
9.5.1 קו הבניין לכל הקומות שמתחת לכניסה הקובעת יהיה אפס בכל החזיתות.

9.5.2 קווי הבניין לקומות שמעל הכניסה הקובעת:

- קו בנין לרח' השר שרת - 5 מ'.

- קו בנין צדדי - 5 מ'.

- קו בנין לשד' שמעון סורוקה - 5 מ'.



9.6 חצר מוסדות החינוך:

9.6.1 גג החניון העליון ישמש כחצר פעילה לביה"ס לבנות ולגן הילדים, כאמור בסעיף 9.1.2 שלעיל. מפלס זה יפותח ויגונן ולצורך כך יובטח בית גידול לעצים בוגרים בעומק שלא יפחת מ- 1.2 מ'.

9.6.2 תותר הקמת מתקני הצללה שאינם קרוי של קבע.

9.6.3 יותר שימוש בחצר לדיירי השכונה בתיאום עם השימוש כחצר מוסדות חינוך ובאישור מהנדס העיר.

9.7 מרתפים (בנין קיים ומוצע):

יותר מרתפים בכל שטח המגרש, כמסומן בתשריט וכאמור בסעיף 9.1.1 שלעיל. הכניסה למרתפי החניה שבתחום מגרש 3001 תהיה דרך מגרש 1001 (ראה גם סעיף 10.6 להלן).

9.8 תנאים למתן היתר בניה/איכלוס:

9.8.1 אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית.

9.8.2 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית זו תתייחס לנושאים הבאים:
מיקום ונפת הבניינים, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, ושל גג החניון, שבילים וכניסות לבניינים, עיצוב גושני וחזיתות.

9.8.3 הכנת תכנית פיתוח למפלס חצר מוסדות החינוך, שתכלול בין השאר: גינון, סידורי בטיחות, אלמנטי הצללה ומשחק וכד'.

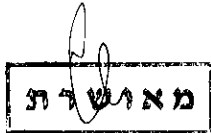
תנאי לאכלוס מוסדות החינוך יהיה ביצוע הפיתוח ע"פ התכנית.

9.8.4 תנאי למתן היתר בניה לבניין החדש במגרש 1001 יהיה הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב.

9.8.5 תנאי למתן היתר בניה למגרש 1001 יהיה אישור היחידה הסביבתית ר"ג-ב"ב, לרבות נושא מזעור מפגעי הרעש וזיהום האוויר בבניינים ובחצרות.

9.8.6 היתר הבניה יכלול לא פחות מ- 2 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה.

9.8.7 תנאי לאכלוס המבנה החדש במגרש 1001 יהיה פינוי כל המבנים הטרומיים הקיימים במגרש 2009 והמסומנים בתשריט להריסה והעברת השימוש לגן ילדים למבנה החדש במגרש 1001.



9.9 חמרי גמר :

חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר יבשים ובלתי שחיקים באישור מהנדס העיר.
גימור החניון יהיה מחומרים עמידים ופרטיו יתוכננו לנוחות ולביטחון אישי של המשתמשים.

10. חניה ציבורית :

השטח המסומן בתשריט בחום בהיר עם משבצות אלכסוניות באדום הוא שטח לחניה ציבורית ויחולו עליו ההוראות הבאות :

10.1 התכליות המותרות :

10.1.1. במפלס הרחוב תותר מיסעה, מדרכה, חניה ותחנת מוניות.

10.1.2. בכל המפלסים שמתחת הרחוב יהיה חניון ציבורי פתוח לציבור. החניון במגרש זה מהווה חלק מהחניון שבמגרש 1001, וכניסת הרכב אליו תהיה דרך מגרש 1001.

10.2 זכויות בניה :

10.2.1 טבלת זכויות בניה

ייעוד	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה		
			שירות		עיקרי
			מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה
חניון ציבורי	3001	158	474	-	-
			מ"ר	%	

10.3 תכסית קרקע :

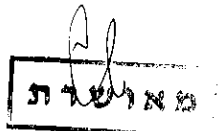
תכסית - 100%.

10.4 מס' קומות :

מס' קומות מירבי - 4 קומות חניון מתחת למפלס הכביש העליון.

10.5 קווי בניין :

קווי הבניין לכל קומות המרתף - אפס בכל החזיתות.



10.6 תנאים למתן היתר:

החניון במגרש 3001 הינו חלק בלתי נפרד מהחניון שבמגרש 1001. לא יינתן היתר בניה נפרד לחניון במגרש 3001, אלא היתר בניה משותף לשני המגרשים יחד. תנאים נוספים למתן היתר בניה - ע"פ האמור בסעיף 9.8 שלעיל.

10.7 חומרי גמר:

ראה סעיף 9.9 לעיל.

11. שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות הבאות:

11.1 התכליות המותרות:

כל התכליות עפ"י תכנית 105ב', לרבות:

11.1.1 גן ציבורי, חורשה, שדרה.

11.1.2 מתקני משחקים לילדים.

11.2.3 קווי תיעול, ניקוז, אספקת מים, חשמל וכד'.

11.1.3 אלמנטי נוי.

11.1.5 ריהוט רחוב.

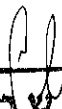
11.2. לא תותר בניה בשצ"פ.

12. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית בני ברק עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

13. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.


מאשרת

14. **חניה ותנועה:**

מספר מקומות החניה יחושב עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה , וזאת בנוסף ל - 182 מקומות חניה לפחות לחניון ציבורי .

15. **מעמד נספח הבינוי:**


נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: גובה, מס. קומות , מפלס הכניסה הקובעת, ומנחה בלבד בכל שאר הנושאים.

16. **זמן ביצוע:**

תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לה.

17. **יחס לתכניות תקפות:**

על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות: 175, 115, 398 ב', 238 ב' ו - 345 א'.
על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית - תכנית מתאר 105 ב'.
במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות המפורטות לעיל, תכרענה הוראות תכנית זו.


א א ו ש ר ת

יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני - ברק
תכנית מס' 700/00 הועברה לועדה הכוזית לשם אישור אוקצ.
בישיבה מס' 89/00 של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך 7.8.00
יושב ראש הועדה

ארכיט. י. קשת
 מ"מ מהנדס העיר

בעל הקרקע - עיריית בני ברק

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני - ברק
תכנית מס' 300/02 הועברה לועדה הכוזית לשם אישור אוקצ.
בישיבה מס' 144/02 של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך 18.2.02
יושב ראש הועדה

ארכיט. י. קשת
 מ"מ מהנדס העיר

4.3.02

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 700/00
התכנית מאושרת מלח סעיף 108 (ג) לחוק
שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית

עורך התכנית - מור אדריכלים

מור אדריכלים בע"מ
 חלוצים 3, ת"א 670600
 טל. 03-6831088
 פקס 03-6831061

21.3.02