

עיריית בני ברק  
אגף ההנדסה  
28-06-2004  
נתקבל

14.7.04  
מ"ד  
7

**מרחב תכנון מקומי בני ברק**

**תוכנית מתאר מקומית מס' בב / 710  
לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

**שינוי לתוכנית מתאר מס' בב/105 א', בב/105 ב'**

**ושינוי לתוכנית מפורטת בב / 201**

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב - יפו

עיר: בני ברק

מאשרת  
נח

תאריך: 15.6.2004

**מרחב תכנון מקומי בני ברק**  
**תוכנית מתאר מקומית בב/ 710 לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים**  
**שינוי לתוכנית מתאר בב/ 105 /א, בב/ 105 / ב'**  
**שינוי לתוכנית מפורטת בב/ 201**

**1. שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית בב/ 710 לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

שינוי לתוכנית מתאר בב/ 105/א, בב/ 105/ב  
שינוי לתוכנית מפורטת בב/ 201.

**2. מסמכי התכנית:** תקנון בן 6 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית").  
תשריט בקני"מ 1: 250 (להלן "התשריט").  
נספח בינוי בקני"מ 1: 250. (להלן "נספח בינוי").  
נספח תחבורה בקני"מ 1: 250 (להלן "נספח תחבורה").  
נספח טבלת הקצאות (להלן "נספח הקצאות").

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**3. מקום התכנית:**

3.1 מחוז : תל-אביב

3.2 נפה : תל-אביב -יפו

3.3 עיר : בני-ברק

3.4 גוש : 6122

3.5 חלקות : 642, 643, חלק מחלקה 648 וחלק מחלקה 646.

3.6 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

בצד צפון – חלקות 227-228

בצד מזרח – חלקה 199 רח' הרב שר

בצד מערב – חלקה 1707 ורח' מיץ

בצד דרום – חלקה 646

4. שטח התוכנית: 1357 מ"ר.

**מאשרת**

5. יוזם / מגיש התכנית: עו"ד ולץ

רבי עקיבא 62 ב"ב

טל' 6192490

6. עורך התכנית: אדריכל לאון אושקי מסי רשיון מ/ 27030

רח' וולפסון 18, בני-ברק

טל' 03-5702568

7. בעלי הקרקע: עו"ד ולץ, ששה חביבה, ששה אביבה, עיריית בני-ברק.

8. מטרת התכנית:

- 8.1 איחוד חלקות 642, 643, חלק מחלקה 648 וחלק מחלקה 646 וחלוקתן ל- 4 מגרשים (המסומנים בתשריט כמגרשים זמניים 1,2,3,4), בהסכמת הבעלים.
- 8.2 שינוי יעוד מאזור מגורים ג', אזור מגורים א', ש.פ.פ. וש.צ.פ. ודרך לאזור מגורים מיוחד ש.פ.פ. וש.צ.פ.
- 8.3 קביעת יעוד מגרשים זמניים 4, 2 (בשטח 364 מ"ר) לש.צ.פ.
- 8.4 קביעת יעוד מגרש זמני 1 (בשטח 914 מ"ר) ודרך לאזור מגורים מיוחד.
- 8.5 קביעת יעוד מגרש זמני 3 (בשטח 79 מ"ר) לש.פ.פ.
- 8.6 באזור מגורים מיוחד יותר הקמת בנין מגורים מעל קומת חניה וכניסה, מבנה מדורג בן 9 קומות הכולל 22 יח' דיור 2458 מ"ר שטח עקרי (232% כולל 120 מ"ר שטח לצרכי ציבור) ו 2064 מ"ר שטחי שירות (כולל שטח חניה מקורה).

9. נספח הבינוי: נספח הבינוי מחוייב בעקרון הכמותי של שטחי הגינה והשיוך המפלסי של השטחים הפתוחים.

10. ייעוץ קרקע:

10.1. איזור למגורים מיוחד: השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קווקו אדום הוא איזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

10.1.1. תכליות מותרות:

- 10.1.1.1. בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:  
לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר גז וחניה מקורה.
- 10.1.1.2. בקומה ה' (מפלס 48.10) יותר שימוש לצרכי ציבור בשטח של 120 מ"ר שטח עיקרי. התכליות המותרות בשטח הציבורי: גן ילדים, מרפאה, ספרייה ומועדון יום לקשישים.  
השטחים יבנו על ידי היזם בתאום עם מהנדס העיר.
- 10.1.1.3. בקומות א' ו-ב' יותרו השימושים למגורים ולאחסנה.

מ א ו ש ר ת

בקומה ה' יותר השימוש למגורים, לשימוש ציבורי ולובי כניסה.  
ובקומות ג', ד', ו' עד ט' יותר השימוש למגורים בלבד.

10.1.1.4 בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים בלבד, ולא יותרו עליות גג.

10.1.1.5 לשטח הציבורי בקומה ה' תותר כניסה נפרדת חיצונית ולא תותר כניסה מתוך בניין המגורים.

10.1.2 זכויות בניה:  
עפ"י טבלת זכויות בניה.

10.1.3 גובה ומספר קומות:  
מספר הקומות לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע.  
גובה כל קומה לא יעלה על 3.10 מ'. גובה קומת קרקע לא יעלה על 2.70 מ'.  
וכמסומן כנספח הבינוי.

10.1.4 קוי הבנין:  
כמסומן בתשריט.

10.2 שטח ציבורי פתוח:  
השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק (מגרשים זמניים 4, 2) הינו שטח ציבורי פתוח וחלות לגביו ההוראות הבאות:

10.2.1 תכליות מותרות: מעל פני הקרקע לא תותר כל בניה, השטח יגונן ומגרש ומני 4 יפותח לגינת משחקים.

10.2.2 השטח יפותח על ידי היזמים עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

10.2.3 מתחת לפני הקרקע, במגרש זמני 2, תותר בניית קומת מרתף לשימוש חניה שיוחכר מעיריית בני ברק על ידי בעלי הקרקע 643 ו-642 בהיקף של 150 מ"ר, על תקרת מרתף החניה תהיה שכבת אדמה גניית לפחות 1.0 מ'.

10.3 שטח פרטי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ומוותחם ירוק (מגרש זמני 3) הינו שטח פרטי פתוח וחלות לגביו ההוראות הבאות:

10.3.1 תכליות מותרות: מעל פני הקרקע לא תותר כל בניה, השטח יגונן.

10.3.2 השטח יפותח על ידי היזמים עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

10.3.3 מתחת לשטח השפ"פ תותר בניה לחנייה עבור דיירי הבניין.

11. זכויות בניה:

11.1 זכויות בנייה מצב קיים

חלקה	יעוד	זכויות בנייה	יח. זיור
642	מגורים א'	2 קומות סה"כ 60%	2 יח' מינימום למגרש
643	מגורים ג'	138% 3 קומות על עמודים	18 יח' לדונם

מאשרת

3

יחידות זיור	שטחי שירות		שטח עיקרי		יעוד	קומה
	%	מ"ר	%	מ"ר		
	102.8	940			חניה	קרע
	5.5	50			מתקנים	
	6.6	60			לובי כניסה	
2	12.0	110			מחסנים	א'
	4.3	40			מעברים למחסנים	
			25.0	265	מגורים	
	1.6	15			מדרגות	
	2.1	20			לובי קומתי	
	1.6	15			ממ"ד	
2	12.0	110			מחסנים	ב'
	4.3	40			מעברים למחסנים	
			22.6	240	מגורים	
	1.6	15			מדרגות	
	2.1	20			לובי קומתי	
	1.6	15			ממ"ד	
3	1.6	15			מעברים	ג'
			29.0	308	מגורים	
	1.6	15			מדרגות	
	2.1	20			לובי קומתי	
	2.5	22.5			ממ"ד	
3	9.8	90			קומה מפולשת	ד'
			28.3	300	מגורים	
	1.6	15			מדרגות	
	2.1	20			לובי קומתי	
	2.5	22.5			ממ"ד	
2			11.3	120	שטח ציבורי	ה'
	2.1	20			לובי כניסה	
			21.2	225	מגורים	
	1.6	15			מדרגות	
	2.7	25			לובי קומתי	
	1.6	15			ממ"ד	

יחידות דיוור	שטחי שירות		שטח עיקרי		יעוד	קומה
	%	מ"ר	%	מ"ר		
3			28.8	305	מגורים	ז'
	1.6	15			מדרגות	
	4.5	42			לובי קומתי	
	2.5	22.5			ממ"ד	
3			28.3	300	מגורים	ז'
	1.6	15			מדרגות	
	4.5	42			לובי קומתי	
	2.5	22.5			ממ"ד	
2			19.3	205	מגורים	ח'
	1.6	15			מדרגות	
	3.8	35			לובי קומתי	
	1.6	15			ממ"ד	
2			17.9	190	מגורים	ט'
	1.6	15			מדרגות	
	3.8	35			לובי קומתי	
	1.6	15			ממ"ד	
	3.3	30			מתקנים טכניים	גג
	109.5	1014	231.7	2458	סה"כ לא כולל קומת קרקע	
	114.9	1050	0.0	0	קומת קרקע	
22	224.4	2064	231.7	2458	סה"כ	

12. הריסת מבנים:

מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.

13. רישום שטחים ציבוריים:

13.1 השטח הציבורי הפתוח (המסומן בתשריט כ- מגרשים זמניים 4, 2) יופקע ללא תמורה ויירשם ע"ש עיריית בני - ברק ע"פ סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

13.2 השטח הציבורי (בקומה ה') יועבר לבעלות עיריית בני - ברק ללא תמורה ויירשם על שמה.

14. תנאים למתן חיתורי בניה:

14.1 הריסת כל המבנים הקיימים המסומנים כמבנים להריסה.

14.2 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**מאשרת**

תכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: עיצוב הבניינים וציפוי החזיתות בתומרים קשיחים.

14.3 הכנת תכנית לפיתוח המגרשים הכוללת שציפ שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול  
גינת משחקים במגרש מס' 4.  
תכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: פיתוח המגרש, גדרות, תאורה, במגרש,  
שטחי גינון וריצוף ומתקני משחקים.

15. איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

16. תנאים למתן איכלוס המבנים:

- א. פיתוח כל השטחים הפתוחים בתחום התוכנית לרבות מגרש מס' 4 כגינת משחקים עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. העברת השטח הציבורי בקומה ה' לטובת העירייה.

17. תנועה וחניה:

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצעת היתר הבנייה או עפ"י התקן המצויין בטבלת מאזן חניה - עפ"י המחמיר מביניהם.

18. מעמד נספח הבינוי:

נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנושאים הקשורים לגובה, מס' קומות, קוי בניין, דירוג הבניין, מפלסים וגודל שטחים פתוחים.  
נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד בשאר הנושאים.  
ניתן יהיה לבצע שינויים אדריכליים בנספח הבינוי הנוגעים לתכנון, עיצוב וחומרי גמר באישור הועדה המקומית ולאחר תיאום עם מתנדס העיר.

19. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות:

התוכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 24/3/04

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר בב/ 105 / ב על תיקוניה. במידה ויהיה נייגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף לתכנית מס' בב/ 710
בישיבה מס' 114/01 ביום 26.3.03	מהנדס הועדה

20. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק

21. מועד ביצוע: התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

22. חתימות:

לאון אושקו  
אדריכל  
רח' הלפסון 18, בני ברק  
03-5702356

אדר נח מוסקוביץ  
מנהל תכנון ומתן תוקף



בעל הקרקע  
עיריית בני-ברק  
3 סולת, אגנאל  
מנהלת מחלקת נכסיים

דעת א. ולק  
היוזם