

5006940

23.8.2007

מוקדמת מסי 11

מאשרת

מסמך א'

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מקומית בב/801

שינוי לתוכנית מתאר בב / 105 / ב'

שינוי לתוכניות מפורטת בב / 255, בב/225  
ו- בב/מק/105/ס/1

הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב - יפו

עיר: בני ברק

תאריך: 17.7.2007

# מאשרת

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מקומית בב/ 801

שינוי לתוכנית מתאר בב/ 105 / ב'

ושינוי לתוכניות מפורטות בב/255 , בב/ 225 ו- בב/מק/105/ס/1

הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

## 1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית בב/801

שינוי לתוכנית מתאר בב/105/ב

ושינוי לתוכניות מפורטות בב/255 , בב/ 225 ו- בב/מק/105/ס/1

הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

## 2. מסמכי התכנית:

מסמך א': תקנון (בן 10 דפי הוראות) (להלן "הוראות התכנית").

מסמך ב': תשריט בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").

מסמך ג': נספח חניה ופיתוח בקני"מ 1:250 (להלן "נספח חניה").

מסמך ד': נספח בינוי בקני"מ 1:250.1 (להלן "נספח בינוי").

מסמך ה': טבלת הקצאות (להלן "טבלת 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 כתובת: רח' בית יוסף ממזרח, רח' אהרונוביץ ממערב

3.5 גוש: 6192

3.6 חלקות: 42,43,50,51,52,53,54

## 4. תחולת התוכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את חלקות מסי 42, 43, 50, 51,

52, 53, 54 בגוש 6192 בין החלקות והרחובות הבאים:

בצד צפון – חלקה 987

בצד מזרח – רח' בית יוסף

בצד מערב – חלקות 39, 40, 41 ורח' אהרונוביץ

בצד זרוע – חלקות 44, 55

## מ א ש ר ת

5. שטח התוכנית:

3,635 מ"ר.

6. יוזם התכנית:

פייבל פרבמן בע"מ

רח' כיסופים 18, ת"א

טל' 03-6496995

7. עורך התכנית:

אדריכל לאון אושקי מס' רשיון מ/ 27030

רח' וולפסון 18, בני-ברק

טל' 03-5702568

8. בעלי הקרקע:

היינברג ברטולד, היינברג אריק, היינברג פאול, קלקשטיין היינברג הני, היינברג פרדריק, היינברג וולפנג(זאב), היינברג שנער שולמית, (היינברג) גבעון ראובן, מיכל ויזנגרין, פז דליה, פז יוסף, פז גיא, חלקה 53 גוש 6192 בע"מ, פז שרון, צור (רחל) רלי, פייבל פרבמן בע"מ.

9. מטרת התוכנית:

- 9.1 איחוד וחלוקה של חלקות מס' 42, 43 בגוש 6192 בהסכמת הבעלים, למגרשים מס' 1,2,9 ושינוי יעודן מאזור מגורים ב' ושטח מבני ציבור למגרש מיוחד, לשטח ציבורי פתוח ולדרך. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר למגרש 2 לבנין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף חניה, עם מס' יח"ד שלא יעלה על 18 יח"ד ושימושים למסחר בקומת הקרקע בשטח עיקרי שלא יעלה על 350 מ"ר מסה"כ שטחי הבנייה העיקריים. סה"כ זכויות למגרש 2: 2050 מ"ר שטח עיקרי למסחר ומגורים, 590 מ"ר שטח שירות על קרקע ו-945 מ"ר שטח שירות תת קרקעי.
- 9.2 איחוד וחלוקה של חלקות 52,53,54 בגוש 6192 בהסכמת הבעלים, למגרשים 3,4,7,8 ושינוי יעודן מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח ולדרך. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ותנאים למתן היתר, לשני בנייני מגורים בני 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 44 יח"ד, סה"כ: 4000 מ"ר שטח עיקרי ו-1200 מ"ר שטח שירות.
- 9.3 שינוי יעוד חלקה 51 בגוש 6192 למגרש 5 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד והפקעה למגרש למבנה ציבור ולדרך. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ותנאים למתן היתר, לבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת וקומת חניה, הכולל 11 יח"ד, סה"כ: 1100 מ"ר שטח עיקרי ו-300 מ"ר שטח שירות.
- 9.4 שינוי יעוד חלקה מס' 50 בגוש 6192 מאזור מגורים ב' לשטח למבנה ציבור ולדרך. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ותנאים למתן היתר, למבנה ציבור בן 5 קומות על עמודים מעל קומת מרתף, סה"כ 872 מ"ר בניה לשטחים עיקריים מעל פני הקרקע, 436 מ"ר שטחי שירות מתחת לפני הקרקע ו-558 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.

השימושים המותרים במבנה הציבורי יהיו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ועפ"י תוכנית המתאר בב/105 ב'.

9.5 הפקעות שטחים לצרכי ציבור.

10. הוראות התוכנית: . 10

10.1 מגרש מיוחד: מגרש מוצע מס' 2

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום עם קוים אלכסוניים אפורים הוא מגרש מיוחד.

א. תכליות מותרות:

מעל פני הקרקע יותרו:

1.א שימושים למסחר בקומת הקרקע.

2.א שימושים למבואות וחדרי מדרגות המיועד למבנה מגורים בקומת הקרקע.

3.א 18 יח"ד ב 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית. תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתוכנית תחשב כסטיה ניכרת.

4.א לא יותרו חדרי יציאה לגג על דירות הגג.

מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים עבור חניה ואחסנה. השימושים לאחסנה יותרו בתנאי ביצוע

מס' מקומות החניה הנדרש עפ"י התקן התקף כאמור בסעיף 17 שלהלן.

1.ב לא תהיה כל פעילות מסחרית בתחום זכות הדרך.

2.ב הכניסה למבנה במגרש 2 תהיה בתחום המגרש ולא דרך הש.צ.פ.

ג. גובה ומספר קומות:

מספר קומות מרבי: קומת קרקע + 4 קומות וקומה חלקית לדירת גג.

גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5.25 מ'. גובה שאר הקומות, כולל קומת מרתף יהיה

כמסומן בנספח הבינוי.

ד. קווי בנין:

כמסומן בתשריט. לא תותר כל בליטה מעבר לקו בנין לכיוון הש.צ.פ. מדרום (מגרש 9)

ה. מרתפים:

שעור תכוסת המרתף יחושב בהתאם לתכנית מאושרת מק/105/מ/2.

גובה קומת המרתף לא יפחת מ 3.5 מ' נטו לצורך העמדת מתקני חניה כמופיע בנספח החניה.

ו. חניה:

1.ו תהיה הפרדה בין חניות לשימושי מסחר לבין חניות למגורים.

2.ו פתרון החניה בחלק ממקומות החניה ניתן באמצעות התקנת מתקני חניה כפולים לשימושי

המסחר והמגורים כמסומן בנספח החניה.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1.ז תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתחום המגרש בו מבוקשת הבניה,

כמסומן בתשריט.

2.ז תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותוכנית פיתוח שיאושרו ע"י הוועדה

המקומית. תכניות אלו יתיחסו לנושאים הבאים: עיצוב הבנין, חזיתות, גינון, שתילה, גדרות

ושימוש בחומרי גמר.

3.ז ראה סעיף 15.ד

ח. תנאים לאכלוס:

תנאי לאכלוס יהיה אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע תוכנית העיצוב האדריכלי ותכנית

הפיתוח.

# מאשרת

- 10.2 איזור מגורים מיוחד: מגרשים מוצעים מס' 3, 4, 5**
- השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מוקף בכתום כהה הוא אזור "מגורים מיוחד".
- א. תכליות מותרות:**  
מעל פני הקרקע יותרו:
- 1.א** 55 יח"ד ל 3 מבנים בני 5 קומות וקומה חלקית לדירות הגג מעל קומת עמודים מפולשת. תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתוכנית תחשב כסטיה ניכרת.
- 2.א** לא יותרו חדרי יציאה לגג על דירות הגג.
- ב. גובה ומספר קומות:**  
מספר קומות מרבי: קומה מפולשת + 5 קומות למגורים + קומה חלקית לדירת גג. גובה שאר הקומות יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- ג. קווי בנין:**  
כמסומן בתשריט. לא תותר כל בליטת מרפסות/סוכות וכל בליטה שהיא מעבר לקו בנין במגרש 3 לכיוון הש.צ.פ הדרומי (מגרש 8).
- ד. תניה:**
- 1.ד** חניה בקומת הקרקע כמסומן בנספח החניה.
- 2.ד** תותר בניית חניה תת קרקעית בכל המגרשים.
- 3.ד** תישמר אופציה למעבר דרך מגרש 3 למרתף החניה במגרש 2 רק במקרה של הקמת חניה תת קרקעית במגרש מס' 3.
- 4.ד** שיעור תכסית מרתפי החניה יחושב בהתאם לתכנית מאושרת מק/105/מ/2.
- 5.ד** הסדרת מפרץ חניה בחזית מגרש מס' 3 אשר ישמש כחניה ציבורית.
- ה. תנאים למתן היתר בניה:**
- 1.ה** תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתחום המגרש בו מבוקשת הבניה, כמסומן בתשריט.
- 2.ה** תנאי להיתר בניה לראשון מבין המגרשים יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח שתכלול את מגרשים 3,4,5 ואשר תאושר ע"י מהנדס העיר. בתכניות הפיתוח והעיצוב האדריכלי תהיה התייחסות לכך שבאזורי חניות עיליות, רחבות ומדרכות ייעשה שימוש במשטחים מרוצפים מחלחלים.
- 3.ה** ראה סעיף 15.ד.
- ו. תנאים לאכלוס:**  
תנאי לאכלוס יהיה אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע תוכנית העיצוב האדריכלי ותוכנית הפיתוח.
- 10.3 אזור שטח בנין ציבורי: מגרש מוצע מס' 6**
- השטח המסומן בתשריט בצבע חום הוא אזור "ש.ב.צ"
- א. תכליות מותרות:**  
מעל פני הקרקע יותרו:
- השימושים המותרים במבנה הציבורי יהיו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ועפ"י תוכנית המתאר בב/105 ב'.

# מ א ו ש ר ת

מתחת לפני הקרקע יותרו :

1.א השימושים המותרים בקומת המרתף יהיו לאחסנה וחניה בלבד. תותר אחסנה במרתף רק בתנאי של ביצוע מסי מקומות החניה הנדרש עפ"י התקן התקף. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ב. גובה ומספר קומות :

מספר קומות מרבי: 5 קומות על קומת עמודים. גובה הקומות, כולל קומת המרתף, ייקבע בהתאם לשימושים המותרים במבנה הציבורי עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ועפ"י תוכנית המתאר בב/105 ב'.

ג. קווי בנין :

כמסומן בתשריט.

ד. חניה :

חניה במרתף כמסומן בנספח החניה.

תקן החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ועפ"י השימושים שיקבעו בהיתר הבנייה.

ה. תנאי למתן היתר :

1.ה תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

2.ה תכניות אלו יתייחסו לנושאים הבאים : עיצוב הבניין, חזיתות גינון, שתילה, גדרות ושימוש בחומרי גמר.

3.ה תנאי להיתר בניה יהיה בדיקת מערכת הניקוז ע"י הגורמים המוסמכים בעיריה והסדרתה במסגרת ההיתר.

4.ה תנאי בהיתר במבנה הציבורי יהיה מתן פתרונות נגישות לבעלי מוגבלויות אל המבנה ובתוכו.

ו. תנאים לאכלוס :

תנאי לאכלוס יהיה אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע תוכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח.

10.4 אזור שטח ציבורי פתוח: מגרשים מוצעים מס' 8,9

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא אזור "ש.צ.פ"

תנאי למתן היתר בניה במגרשים 2 ו/או 3, הראשון מביניהם, יהיה הגשת תכנית פיתוח לש.צ.פ (מגרשים 8+9) המהווה ציר מעבר מגוון. תכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה שתבטיח נטיעת עצים בוגרים ליצירת מעבר מוצל, הצבת ספסלים ותאורה. השימושים שיוותרו בש.צ.פ הם לצורכי מעבר מגוון והעברת תשתיות בתת הקרקע בלבד.

# מאשרת

.11 טבלת זכויות בניה:

מצב קיים לפי תוכנית בב/105/ב'									
שטחי שרות		אחוזי בניה %	שטח עיקרי מ"ר	שימוש	מס' יחיד	אזור	שטח מ"ר	חלק מחלקות	גוש
תת קרקעי	על קרקעי								
		105	2975	מגורים	34	מגורים ב'	2965	42,43,50 52,53,54	6192
			440	חדר גג					
595				מרתף					
	1342			ממ"ד					
				חדרי מדרגות					
				מתקנים טכניים					
		105	528	מגורים					
			80	חדר גג					
105				מרתף					
	283			ממ"ד					
				חדרי מדרגות					
				מתקנים טכניים					
					ש.ב.צ.	152	43		
700	1625		4023		40		3635	סה"כ	

# מאשרת

מצב מוצע										
שטח בניה כולל, מ"ר	שטח שרות מ"ר		אחוזי בניה	שטח עיקרי מ"ר	יח"ד	שימוש	קומות	אזור	שטח מ"ר	מגרש חדש
	תת קרקעי	על קרקעי								
	945					חניה+ אחסון	מרתף	מגרש מיוחד	780	2
		150	44%	350		קרקע: חסוד	קרקע + 4 קומות וקומה חלקית			
		340	211%	1700	18	4 קומות מגורים וקומה חלקית				
		100				מתקנים טכניים	גג			
<b>3585</b>	<b>945</b>	<b>590</b>	<b>255%</b>	<b>2050</b>	<b>סה"כ</b>					
		200				לובי	קומת עמודים מפולשת	מגורים מיוחד	639	3
		360	313%	2000	22	מגורים	5 קומות וקומה 6 חלקית			
		40				מתקנים טכניים	גג			
<b>2600</b>		<b>600</b>	<b>313%</b>	<b>2000</b>	<b>סה"כ</b>					
		200				לובי	קומת עמודים מפולשת	מגורים מיוחד	770	4
		360	265%	2000	22	מגורים	5 קומות וקומה 6 חלקית			
		40				מתקנים טכניים	גג			
<b>2600</b>		<b>600</b>	<b>265%</b>	<b>2000</b>	<b>סה"כ</b>					
		100				לובי	קומת עמודים מפולשת	מגורים מיוחד	470	5
		160	234%	1100	11	מגורים	5 קומות וקומה 6 חלקית			
		40				מתקנים טכניים	גג			
<b>1400</b>		<b>300</b>	<b>234%</b>	<b>1100</b>	<b>סה"כ</b>					
1866 מ"ר	436 מ"ר	558 מ"ר	160%	872 מ"ר		בנין ציבורי	5 קומות על מרתף וקומות עמודים מפולשת	ש.ב.צ.	544	6



**12. הריסת מבנים:**

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב יהרסו.

**13. רישום שטחים ציבוריים:**

מגרש חדש מס' 6 יופקע וירשם על שם עיריית בני ברק כחוק.  
מגרשים חדשים מס' 1 ו-7,8,9 ירשמו על שם עיריית בני ברק כחוק ללא תמורה.

**14. שטח עתיקות:**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**15. תנאים למתן היתר בניה:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתחום המגרש בו מבוקשת הבניה, כמסומן בתשריט.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח שיאשרו ע"י הועדה המקומית.  
תכניות אלו יתיחסו לנושאים הבאים: עיצוב הבניין, חזיתות ושימוש בחומרי גמר.
- ג. קבלת הנחיות היחידה הסביבתית ואישורה לבדיקות וטיפול בקרקע לאחר הפסקת פעילות (פינוי) מפעל הרצפות וטיפול באסבסט.
- ד. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 2 ו/או 3, הראשון מביניהם, יהיה הגשת תכנית פיתוח לש.צ.פ (מגרשים 8+9) המהווה ציר מעבר מגוון. תכנית הפיתוח תאשר ע"י הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה שתבטיח נטיעת עצים בוגרים ליצירת מעבר מוצל, הצבת ספסלים ותאורה. השימושים שיותרו בש.צ.פ הם לצורכי מעבר מגוון והעברת תשתיות בתת הקרקע בלבד.

**16. תנאי לאכלוס:**

תנאי לאכלוס יהיה אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע תוכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח.

