

מוקדמת מס' 13

11/8/09

1431-4506z-8

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית בב/ 771

שינוי לתכניות המתאר בב/ 105 / א, בב/ 105 / ב

שינוי לתכניות בב/ 488 / בב/ 460

תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בב / 771. תכנית בסמכות הועדה המחוזית, אשר תחול על השטח המתוחם בקו כחול שלם בתשריט המצורף.

יחס לתכניות אחרות:

שינוי לתכניות מתאר בב 105 / א, בב 105 / ב על תיקוניהן. שינוי לתכניות בב / 488, בב / 460, בב / 105 / ס' / 2. בכפיפות להוראות בב / מק / 105 / ס' / 1, בב / מק / 105 / מ / 2.

2. מקום:

מחוז: תל-אביב
נפה: ת"א יפו
עיר: בני ברק
רח' תזון איש 91-97, רח' עזרא 61-53.

3. תחולת התכנית:

גוש: 6190 חלקי חלקות 19,1024.
גוש: 6187 חלקי חלקות 12, 2, 1 (מגרשים ארעיים 2,3,5,6,8,10).

4. גבולות התכנית:

המתחם משתרע בין הגבולות הבאים:
מצפון: רח' עזרא
ממערב: רח' תזון איש
מדרום: גובל בביה"ס "ויז'ניץ"/בית העלמין.
ממזרח: מוסדות "אור החיים"

5. שטח התכנית:

22,120 מ"ר.

6. בעלי הקרקע:

א. מעונות ויז'ניץ בע"מ
ב. עיריית בני ברק

7. היוזם ומגיש התוכנית:

מעונות ויז'ניץ בע"מ והועדה המקומית לתכנון ובנייה ב"התוכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 1.2.2010

8. המתכנן:

צפור גרשון - צפור ברק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
טל: 03-5189426
פקס: 03-5184295
דוא"ל: z@zippor.co.il

מאושרת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ לתכנית / לתת וזוקן	
לתכנית מס' בב/ 771	בישיבה מס' 38
תאריך: 28.12.09	תאריך: 2009
חבר הוועדה	חבר הוועדה

16.3.10
[Signature]

9.	מסמכי התכנית:	התכנית כוללת:
א.9		- 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
ב.9		- גיליון של תשריט הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט")
ג.9		- נספח בינוי מנחה הערוך בקני"מ 1:500 הכולל בינוי בשני מפלסים וחתכי אורך ורוחב בקני"מ 1:250
ד.9		- נספח נופי מנחה הערוך בקני"מ 1:250.
ה.9		- נספח תנועה וחניה מנחה, הערוך בקני"מ 1:500.
ו.9		- נספח ניקוז בקני"מ 1:500.
ז.9		- נספח הצללה.
ח.9		- כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית

10.	מטרת התכנית:
10. א	שינוי יעוד מאזור מגורים ב', שצ"פ ודרך קיימת, לאזור מגורים מיוחד שבחלקו כולל חזית מסחרית, אזור מגורים מיוחד עם מסחר ומבני ציבור, שצ"פ ודרך.
10. ב.	תכנון מתחם מגורים ל 12 בניינים הכוללים 340 יחידות דיור, 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, 2 גני ילדים בבניינים 7,9 וכן שטחי מסחר, דיור מוגן ושטחים לצורכי ציבור במגרשים שעל רחי חזון איש.
10. ג.	ביטול דרכים קיימות, התווית דרכים חדשות, קביעת הסדרי תנועה וחניה.
10. ד.	קביעת זכויות בנייה, שימושי קרקע והוראות בינוי ופיתוח.
10. ד.א.	מגורים – 12 בניינים, 340 יח"ד, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 120 מ"ר. סה"כ 40,800 מ"ר שטח עיקרי למגורים.
10. ד.ב.	יותר, במגרש 11 השימושים בהיקף של עד 2,500 מ"ר לדיור מוגן ולחילופין, משרדים, מרפאות, בנקים ושימושי משרד אחרים שאינם מחוללי תנועה.
10. ד.ג.	במגרש 1 יותרו 200 מ"ר לחנויות בחזית מסחרית לרחי חזון איש ו – 200 מ"ר לשימושי משרד אחרים שאינם מחוללי תנועה.
10. ד.ד.	שטחי ציבור – 840 מ"ר עיקרי לשימוש בית כנסת גני ילדים במגרשים 7,9,11.
10. ד.ה.	שצ"פ – גודל השצ"פ יהיה כ – 4 דונם, כולל המעברים מהשצ"פ המרכזי אל הרחובות ההיקפיים.

11.	הוראות התכנית:
א.11	אזור מגורים מיוחד (מגרשים מס' 1 עד 10) השטח המסומן בתשריט בצבע כתום.
א.11.1	יותרו בנייני מגורים בגובה של עד 6 קומות מעל קומת כניסה חלקית (שבה יותרו דירות) ומעל מרתף חניה, מעליהם קומה 7 חלקית ומעליה מתקנים על הגג.
א.11.2	בקומה שמתחת לקומת הכניסה יבנו מחסנים שיוצמדו ליח"ד בשטח ממוצע של עד 6 מ"ר, על מנת לאפשר מחסן לכל יח"ד בבניין, וזאת לאחר השלמת פתרונות החניה לכל הדיירים. לא יותרו מחסנים בקומת הכניסה.
א.11.3	השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הינו 120 מ"ר.
א.11.4	יותרו מרפסות סוכה בשטח של כ- 10 - 5 מ"ר ליח"ד ומרפסות שמש בשטח של עד 12% משטח הדירה (עד 15 מ"ר).
א.11.5	תותר בליטת סוכות בצידי המבנה לפי תכנית בב / מק / 105 / סי / 1 ובלבד שהמרחק בין שתי סוכות מנוגדות בבניינים סמוכים לא יפחת מ 6 מ'.

- 6.א.11 בבניינים מס' 7,8,9 ו-10 תהיה בנוסף קומת ביניים, מתחת לקומת הכניסה כתוצאה מהפרשי מפלסים, שבה יתאפשר שימושים של דירות או מחסנים כמסומן בנספח הבינוי.
- 7.א.11 בכל יחיד יהיו לפחות 2 כיווני רוחות השמיים.
- 8.א.11 יותרו 2 גני ילדים בשטח עיקרי של 113 מ"ר כל גן, בבניינים 7,9 בקומת הביניים שמתחת לקומת הכניסה, כמסומן בנספח הבינוי. יוקצו שטחים לחצרות גני הילדים שלא יפחתו מ- 250 מ"ר לכל גן.
- 9.א.11 לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בנות 4 חדרים.
- 10.א.11 השטח המשותף לדיירי הבניין בקומת הכניסה - השטח הפתוח ולובי הכניסה, חדר עגלות, מדרגות ושטחים הדרושים לתפעול הבניין - לא יפחת מ- 40% מהשטח העיקרי של הקומה הטיפוסית שמעל קומת הכניסה.
- 11.א.11 הנחיות למגרש 1 כולל חזית מסחרית שתסומן בקו סגול.
- 11.א.11.1 יותרו 200 מ"ר לחנויות בחזית מסחרית לרח' חזון איש, ו- 200 מ"ר עיקרי בקומת הכניסה לשימושים משרדיים אחרים שאינם מחוליי תנועה. תהיה הפרדה פיזית לכניסות לשימושי המגורים והמסחר.
- 11.א.11.2 במגרש 1 יוקמו שלוש קומות מרתפי חנייה. קומות המרתף ישמשו לחנייה עבור המגורים. בקומות המרתף תתאפשר גם חניה למסחר בתנאי של ביצוע מספר מקומות חנייה על פי התקן התקף וביצוע הפרדה פיזית בין החנייה למסחר ולמגורים כמסומן בנספח התנועה. מרתפי החנייה יכולים להגיע עד גבולות המגרש, והגישה אליהן תהיה דרך הכניסה והמעבר של מרתף החנייה במגרש 11.
- קומת המרתף תאפשר גם בניית מחסנים עבור המגורים והשטחים המסחריים. השימוש לאחסנה יותר רק בתנאי של ביצוע מקומות חנייה למסחר על פי התקן התקף.
- 11.ב. **אזור מגורים מיוחד מסחר ומבני צבור** (מגרש מס' 11)
- יסומן בתכנית בקווים אלכסוניים בצבע אפור, כתום וחום וקו סגול בחזית המסחרית.
- 11.ב.1 יותרו 2 בנייני מגורים בני 6 קומות ומעליהן קומה 7 חלקית ומעליה מתקנים על הגג. מתחת לקומות המגורים יהיו 2 קומות לשימוש מסחרי ומבני ציבור והכל מעל 3 קומות מרתפי חניה.
- 11.ב.2 הכניסות ל"דיור המוגן" או לשימושים החלופיים יהיו נפרדות מהמגורים.
- 11.ב.3 בשטח המסחרי הכולל חזית מסחרית ושטחים בתוך המבנה יותרו 2,500 מ"ר עיקרי ו- 800 מ"ר שטחי שירות לשטחים שייעדו לדיור מוגן, ולחילופין - משרדים, מרפאות, בנקים או לכל שימוש משרדי אחר שאינו מחולל תנועה.
- 11.ב.4 תותר המרת השטחים המיועדים לדיור מוגן או לשימושים החלופיים (2,500 מ"ר) למגורים על פי הוראות הבינוי למגורים בתכנית. תקן החנייה יהיה בהתאם לשימוש שיקבע לעת מתן ההיתר.
- 11.ב.5 השטח העיקרי הממוצע ליחיד הינו 120 מ"ר.
- 11.ב.6 יותרו מרפסות סוכה בשטח של כ- 10 - 5 מ"ר ליחיד ומרפסות שמש בשטח של עד 12% משטח הדירה (עד 15 מ"ר).

- 7.ב.11 תותר בליטת סוכות בצידי המבנה לפי תכנית בב / מק / 105 / ס' / 1 כאשר ובלבד שהמרחק בין שתי סוכות מנוגדות בבניינים סמוכים לא יפחת מ 6 מ'.
8.ב.11 תותר הקמת מרתפים לחניה, ומחסנים לדיירים ו/או לשטחים המסחריים. החניון התת-קרקעי יהיה משותף למגרשים 11 ו 1 ותירשם זיקת הנאה למעבר רכב דרך מגרש 11 למגרש 1. ניתן להקים את מרתפי החניה עד גבולות המגרש כולל מגרש שפ"פ 11 א'.
9.ב.11 יוקצו שטחים לצרכי צבור לשימוש: בית כנסת אחד או יותר בשטח עיקרי שלא יפחת מ - 500 מ"ר וגן ילדים בשטח עיקרי של 113 מ"ר בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי.
יוקצה חצר לגן הילדים שלא יפחת מ - 250 מ"ר.
10.ב.11 בעת מתן היתר תשקול הוועדה המקומית העדפה להקמת בניין נפרד למגורים ובניין שני לדיוור מוגן או לשימושים החלופיים.

ג.11 זיקת הנאה

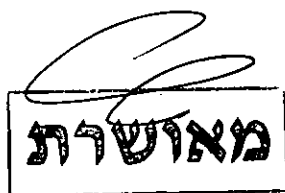
- 11.ג.1 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק יהיה פתוח למעבר להולכי רגל ותירשם בו זיקת הנאה לציבור. סה"כ רוחב זיקת הנאה על רחוב חזון איש תהיה ברוחב 8 מטר, כאשר לאורך רחוב חזון איש תוקם קולונדה ברוחב 3 מ' בניסוגה מקו בניין 5 מ' (סה"כ 8 מ') כמסומן בנספח הבינוי. (מגרשים 1, 11 א', 11)
11.ג.2 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום יהיה פתוח למעבר רכב אל מגרש 1 ותירשם זיקת הנאה במרתפי החנייה במגרשים 11 ו 11 א'.
11.ג.3 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מרושתים בצבע אדום, יהיה פתוח למעבר הולכי רגל וכלי רכב למרתפי החניה ממגרשי החניה מ - 5 ו מ - 6 למגרש 4, ומ 2 ל - 3 ומ - 7 ל 8 ומ - 9 ל 10 באופן שווה ובהתאמה כמסומן בתשריט ותירשם על כן הערת אזהרה בספר רשום המקרקעין.

ד.11 שפ"פ (מגרש 11 א')

יהיה מוגן ונגיש למעבר להולכי רגל בין המפלס ברחוב חזון איש לשפ"פ המרכזי (מגרש מס' 12). השפ"פ יכלל בתכנית הפיתוח.

ה.11 שטח ציבורי פתוח (מגרשים 12-14)

- השטח המסומן בתשריט בצבע כהה יהיה שטח ציבורי פתוח. ויחולו עליו ההוראות הבאות:
11.ה.1 השטח יפותח ע"י היזם כגינה לרווחת דיירי השכונה, בהתאם לתכנית הפיתוח. הפיתוח יכלול שתילת עצים, גינות, הקמת שבילים להולכי רגל, ניקוז, תאורה, ספסלים וכדו'.
11.ה.2 גודל השפ"פ לא יפחת מ - 4.1 דונם כולל המעברים מהשפ"פ המרכזי אל הרחובות ההיקפיים.
11.ה.3 גודל השפ"פ המרכזי (מגרש 12) לא יפחת מ- 3.7 דונם.
11.ה.4 מרבית שטח השפ"פ יהיה מוגן ויכלול עצי צל ומדשאה רחבה בשטח שלא יקטן מ- 500 מ"ר.
11.ה.5 תכנון הצמחייה בשפ"פ יביא בחשבון את נתוני ההצללה: מיני צומח, היחס בין עצים נשירים וירוקי עד.
11.ה.6 השפ"פ יתוכנן כגינה ירוקה וישולבו בו עצי צל מסוגים שונים, גינות מדשאה מישורית רחבה המתאימה לשהייה ומשחק.
11.ה.7 בהיקף השפ"פ יינטעו שורות עצים שישמשו כרצועת חיץ ממתנת מטרדים.
11.ה.8 בתכנון השפ"פ יושם דגש על מענה לדרישות האוכלוסייה ויבחנו הדרישות לכמות וסוג מתקני המשחק ומיקומם ושטחים לפעילות, באישור מהנדס העיר, לפחות מתקן אחד יהיה רב תכליתי.



11. ה. 9 בתכנון השצ"פ יעשה מאמץ להפחית ככל הניתן את המטרד לתושבי המבנים הסמוכים. בחירת מיקום אזורי הפעילות ופינוט הישיבה תתייחס גם לנקודה זאת. התאורה בגן תופנה כלפי פנים השצ"פ כך שלא תטיל אור מפריע לשכנים.
11. ה. 10 קו בנין בין מבנים לשצ"פ המרכזי לא יקטן מ- 2.5 מטר ובמגרשים 1 ו 11 לא יקטן מ- 1.5 מ'. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. יותרו מצלולים ובליטות ארכיטקטוניות עפ"י פרט שיותאם ויאושר ע"י מהנדס העיר.
11. ה. 11 רוחב השבילים המשמשים למעבר בין בניינים לא יפחת מ- 7 מטר בין בניינים : 10-11 ומ 4 מטר בין בניינים 3-4 ו 8-9 ומ 3 מטר בין בניינים 6-7.
11. ה. 12 לא תותר כל בניה וגידור בשטח השצ"פ, (כולל בנית מתקנים הנדסיים) ולמעט אלמנטים לטיפול נופי כגון גינות, ריצוף, מתקני גן, וכדו' וכמפורט בתכנית הפיתוח.
11. ה. 13 הנספח הנופי יהיה מחייב בכל הנוגע לעקרונות הפיתוח לשטח השצ"פ המתוכנן.
11. ה. 14 לא יתאפשר גידור ולא יופנו פתחי אורזר ישרות מהחניונים אל השצ"פ, המדרכות ואזור שהות הולכי רגל.

12. הוראות עיצוב אדריכלי:

12. א. כל הבניינים שבמתחם יצופו בחומרים קשיחים ועמידים בתאום ובאישור מהנדס העיר.
12. ב. בתכנון שני מבנים על מגרש 11 ועל מגרשים 1,5,6 יושם דגש על חשיפתן של דירות המגורים לשמש, בעונות החורף והמעבר. כגון למשל - במיקום החלונות וגודלם.

13. תנאים להוצאת היתר בניה

- לא יוצא היתר בניה עד למילוי כל התנאים הבאים:
13. א. הגשת תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם כולו הכוללת גם חלוקה לשלבי ביצוע של המתחם כולו, לרבות בנושא תכנון וביצוע הדרכים החדשות והסדרי התנועה, השטחים הפתוחים, פרוט חומרי ריצוף חדירים למי נגר ברחבות כיבוי האש ומערכת התשתית. שלביות הביצוע תתואם עם מהנדס העיר ותאושר ע"י הועדה המקומית, ותהווה תנאי להוצאת ההיתר הראשון במתחם.
13. ב. הגשת תוכנית פיתוח כולל שצ"פ, שפ"פ, דרכי גישה ומדרכות למתחם כולו.
13. ג. הגשת תכנית פיתוח נופי לכלל המתחם תהווה תנאי להיתר בניה ראשון ותכלול התייחסות ל:
- א. הסרת עמודי חשמל ברחובות ההיקפיים והטמנת קווי חשמל עיליים, שדרוג המדרכות, גינות שבילים, תאורה, מתקני משחק, ריהוט גן, ונטיעת עצי צל בוגרים בכמות שלא תפחת מ- 100 עצים בוגרים אשר יתפזרו בכל תחום התכנית. פיתוח השצ"פ יותאם לעקרונות הפיתוח הקבועים בהוראות התכנית.
- ב. דרך נגישה ורציפה אל השימושים הציבוריים, לאנשים בעלי מוגבלויות עפ"י תקנות תו"ב (לתקן ישראלי 1918) על חלקיו השונים.

13. ד השימוש הוא בהתאם למפורט ברשימת התכליות, היתר בניה לשטחי הבנייה שאינם מיועדים למגורים יהיה בכפוף לתנאי היחידה לאיכות הסביבה.
13. ה תיאום עם היחידה הסביבתית בני ברק – ר"ג
13. ה.1 היתר בניה למתקני חשמל יהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית של עיריית ב"ב – ר"ג.
13. ה.2 תאום נושא של חצרות שרות, שימושים במרתפים, רעש ממערכות מיזוג אוויר והפרדה בין הכניסות לשימושים השונים ובכל נושא אחר שידרש לעת הוצאת היתר בנייה.
13. ה.3 הגשת חוות דעת סביבתית בתאום עם היחידה הסביבתית בני ברק – רמת גן, לרבות הנושאים הבאים:
- א. הנחיות למיקום מתקנים טכניים ובמיוחד של מזגנים באזורי המגורים, כך שלא תגרם השפעה של רעש לדירות הסמוכות.
- ב. הנחיות למיקום מתקנים לאיסוף פסולת.
- ג. הנחיות למיקום ותכנון חדר החשמל במגרש 11 והנחיות לרמת הקרינה.
- ד. בדיקת היבטים סביבתיים של מערכות ומתקנים במרכז המסחרי:
1. מערכות אוורור לחנוניים.
 2. מערכות מיזוג אוויר.
 3. מערכות לטיפול בריחות ולטיפול קדם בשפכים עפ"י הצורך והשימושים המוצעים.
13. ה.4 תמהיל השימושים המסחריים הן לחנויות והן לשאינם מיועדים לחנויות יקבע בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה ובתאום עם היחידה הסביבתית ב"ב – ר"ג.
13. א.1 הוועדה המקומית בעת מתן היתר, תשקול העדפה להקמת בניין נפרד למגורים ובניין שני לדיוור מוגן או לשימושים חלופיים.
- 14. תנאים לאיכלוס**
14. א תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע התנאים המפורטים בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי של המתחם וכמפורט בסעיף 13 א' לעיל.
14. ב תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של דרכי הגישה, שצ"פים ותשתיות לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 15. הוראות כלליות**
15. א הנחיות כלליות לתשתית:
- תקבענה דרכים חדשות, דרכים משולבות והרחבת דרכים או תזוזתן, יובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון וטלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
15. ב דרכים וחנויות
15. ב.1 מקומן ורוחבן של הדרכים יהיה לפי המסומן בתשריט.
15. ב.2 החניות יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה בהתאם לשימושים מבוקשים.
15. ב.3 מקומות החניה יהיו בתחום כל מגרש ומגרש בקומות שמתחת לקומת הכניסה עפ"י נספחי הבינוי והתנועה.
15. ב.4 יוסדרו חניות לטובת ולשימוש האורחים והציבור, במתחם כולו, הן לאורך הרחובות בצד דרום ומזרח והן בחניון הציבורי במגרש 11.
15. ב.5 סה"כ היקף חניות לאורחים לא יפחת מ 20% ממקומות החניה הנדרשים למגורים.
15. ב.6 החניות התפעוליות עבור שטחי המסחר והדיוור המוגן יהיו תת קרקעיות ועפ"י הסימון בנספח התנועה.



- 6.ב.15 השטח המוגדר כדרך משולבת יפותח לפי נספח התנועה, ויגונן לפי נספח הנוף.
- ג.15 **ביוב:** פתרונות הביוב יעשו בהתאם לחוק ולתקנות משרד הבריאות.
- ד.15 **ניקוז:** פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את פיתוח השטח עם מערכת הניקוז הטבעי באזור ובשטח השצ"פ ובהתאם לנספח הניקוז ובהתאם להנחיות תמ"א 34 / ב / 4.
- ה.15 **חשמל ותקשורת:** אספקת חשמל ותקשורת תעשה באמצעות קווים תת קרקעיים. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
לא יינתן היתר בנייה, אלא רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין הקו הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך – 2 מ'
ברשת מתח גבוה – 5 מ'
אין לבנות מבנים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר תאום עם חברת החשמל.
- ו.15 **רישום שטחים לצורכי ציבור:**
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
- ז.15 **שלבי ביצוע:**
שלב ביצוע א': שלב א' יכלול הקמת מבנים מס' 4,5,6,7,8. פיתוח דרך פנימית (מזרחית) מוצעת וחיבורה לדרך המאושרת תוך מתן פתרונות תנועה ותשתיות. פיתוח השצ"פים הסמוכים למבנים בשלב א'.
שלב ביצוע ב': שלב ב' (סופי) יכלול הקמת מבנים מס' 1-3, 11 א' - 11 ב' - 9, 10 ויכלול מתן פתרונות תנועה, תשתיות, השלמת פיתוח כלל השצ"פים, וזאת בהתאם לכל דרישות התכנון בתכנית זאת.
- ח.15 **סטייה ניכרת:**
1.ח.15 כל תוספת יחידות דיור ו/ או תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב - 2002.
2.ח.5 הקטנת קווי הבניין ו/ או המרווחים בין הבניינים הקבועים לתכנית זו יהוו סטייה ניכרת לתכנית.
- ט.15 **הוראות בנושא עתיקות**
1.ט.15 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2.ט.15 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3.ט.15 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימוש בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשס"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4.ט.15 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5.ט.15 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

16. היטל השבחה:

א.16 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

17. הבטחת השימוש בדיור מוגן

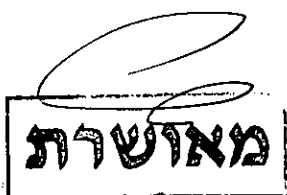
- א.17 יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי הבעלות בחלקי הבניין המיועדים לדיור - מוגן (להלן - "המבנה") תהיה בידי בעלים אחד. לא תרשם בעלות נפרדת לגבי היחידות המהוות את הדירות.
- ב.17 מתן היתר בניה יותנה ברישום הערת אזהרה לטובת עיריית בני ברק בלשכת רישום המקרקעין, בדבר הצורך בקבלת הסכמת הועדה המקומית לגבי מכירת המבנה.
- ג.17 תוקם חברת ניהול ואחזקה למבנה כולו.
- ד.17 בבניינים המיועדים לדיור מוגן ולשימושים מסחריים תתן הוועדה המקומית דעתה לנושא של חצרות שרות, שימושים במרתפים, רעש ממערכות מיזוג אוויר, והפרדה בין הכניסות לשימושים השונים.

18. מעמד הנספחים

- א.18 **מעמד נספח הבינוי:** נספח הבינוי יהיה מנחה ויהיה מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות והמרחק בין הבניינים.
- ב.18 **מעמד נספח נופי:** נספח הנופי יהיה מחייב לגבי מימדי השצ"פ המופיעים בתכנית ובתשריטי הבינוי והנוף ושינויים בשטח זה יהוו סטייה ניכרת לתכנית.

19. תאריכים לשלבי ביצוע התכנית:


זמן ביצוע משוער: 10 שנים.



20. טבלת זכויות מעב מאושר

מס' קומות מירבי	קווי בניין לחזית	שטחי בניה מ"ר				יחידות זיור	שטח ממר' מ"ר	ייעודי קרקע אזור
		סה"כ	שטחי שירות	מתחת לפני הקרקע עיקרי	שטחי שירות			
4 קומות על עמודים	ממסמא אטמט					180	15,000	אזור מגורים ב' סה"כ
						180	15,000	

חערות:
 1. הזכויות המאושרות הם מתוקף תכנית 488/.


מאושרת

21. טבלת זכויות בנייה מוצג

מס' קומות מירבי	קווי בניין לחזית	שטחי בניה מ"ר					יחידות דיור	מספר מגרש	ייעודי קרקע אזול
		סה"כ	שטחי שירות	מתחת לפני הקרקע עיקרי	שטחי שירות	מעל פני הקרקע עיקרי			
1 + 6 + כניסה + (חלקי) **	כמסומן בתשריט	49,593	9,650		8,253	31,440 226 + גני ילדים	262	2-10	מגורים מיוחד
1 + 6 + מסחרי (חלקי)		6849	2910		819	3,120 200 + (תוניות) 200 + (משרדי) שאלנו תוניות)	26	1	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
1 + 6 + 2 X מסחרי (חלקי)		13308 3,300 650 125	5430		1,638 800 150 12	6,240 *2,500 500 + ביניים + 113 גן ילדים	52	11	מגורים מיוחד ומבני צבנר
		74,525	17,990		11,996	44,539	340		סה"כ

* שימוש מסחרי כלשהו לפי סעיף 11.ב.3.
** ובנוסף קומת ביניים בבניינים 7,8,9,10



חברת מעונות וזניץ בע"מ
ח.פ. 51-087-141-1

חתימת בעלי הקרקע:

חברת מעונות וזניץ בע"מ
ח.פ. 51-087-141-1

חתימת היוזם:

צפורה גרשון צפור ברק
אדריכלים ומתכנני שים בע"מ

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 721
 התכנית מאושרת
 מכח סעיף 108 ג'
 גילה אורון
 יו"ר ועדה

ס. קורקוס
25.9.11