

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3117

"פרדס ברמן" – גני ילדים

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: בני ברק
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3117 בשינוי מס' 2010/48 ביום 26.4.10 ממונה מחוז: תל אביב יו"ר הועדה: [חתימה] מועדה: 12.7.10</p>	

דברי הסבר לתוכנית

לעיריית בני ברק נדרשים בשטח מגרש זה 2 כיתות גן טיפוליות, בתכסית מתאימה.
לצורך כך מוגשת תוכנית זו לשינוי חלוקת מגרשים ציבוריים וקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"פרדס ברמן" – גני ילדים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בב/מק/3117	מספר התוכנית	
0.576 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות
2 בשלב מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב	
29.6.2010	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
• 62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 665125
 קואורדינטה Y 184350

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות יהודה הנשיא, חזון איש וגורדון.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני ברק בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות תל אביב - יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית בני ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק מהגוש	--	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	לא רלוונטי	מספר גוש ישן
----------	------------	--------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
722/בב	302, 206, 205, 204

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.2003	5218	תכנית זו משנה את תכנית בב/722 עפ"י המפורט בתכנית. כל יתר הוראות תכנית בב/722 ותכנית המתאר בב/105/ב על כל תיקוניה חלות על השטח כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	• שינוי	בב/722
7.8.1980	2649			בב/105ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בר לוי אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ	29.6.2010	--	14	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	בר לוי אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ	28.6.2010	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	בר לוי אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ	28.6.2010	1	--	1:200	מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		5776578-03		5776555-03	רחוב ירושלים 58 בני ברק		עיריית בני ברק				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	5776578-03		5776555-03	רחוב ירושלים 58 בני ברק		עיריית בני ברק				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
barlevie@netvision.net.il	6290514-03	5327911-054	6200730-03	רח' דרויאנוב 5 תל אביב	ח.פ. 511650426	בר לוי אדרתלים ומתכנני ערים בע"מ	34716	054665880	עזר בר	אדריכל	
moded@isboutsky.com	9603067-03		9607316-03	מושב חמד 125 50295	ח.פ. 512410036	יאר איזבוצקי מדינות, איתור ורישום מקרקעין (1996)	542	051662377	יאר איזבוצקי	מודד מוסמך	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית ללא שינוי בסה"כ השטח בכל יעוד, עפ"י סעיף 62א' (א) (1) לחוק.
- 2.1.2 שינוי בקוי בנין עפ"י סעיף 62א' (א) 4 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 מגרשים 205, 302 וחלק מ- 204, 206 (עפ"י תב"ע בב/722 שבתוקף) יאוחדו ויחולקו בהסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וכמסומן בתשריט.
- 2.2.2 שינוי קוי בנין כמסומן בתשריט וכדלהלן:
שינוי קו בנין קדמי (מזרחי) מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ' לקומת קרקע ו- 0.0 מ' ו- 3.0 מ' לקומות שמעל קומת קרקע כמסומן בתשריט.
- 2.2.3 שינוי בקו בנין צפוני מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ'.
שינוי בקו בנין מערבי מ- 2.0 מ' ל- 0.0 מ'.
הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בהיתר הבניה, לרבות לענין עיצוב הבנין, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכד'.
2.2.4 תיתן זכות מעבר להולכי רגל ולרכב בשצ"פ (עפ"י התכנית המקורית בב/722).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.576
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
		666	--	666	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תא יעוד
--	--	205	מבנים ומוסדות ציבור
--	--	302	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
72.2	416	72.2	416
27.8	160	27.8	160

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
72.2	מבנים ומוסדות ציבור	72.2	בנייני ציבור
27.8	שטח ציבורי פתוח	27.8	שטח ציבורי פתוח

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך, בריאות, תרבות ודת. הכל בהתאם לתכניות מס' בב/105א, בב/105צ על תיקוניהן.
4.1.2	הוראות
4.1.2.1	לא יותרו חלונות בחזית המערבית של מבנה.
4.1.2.2	מערכות האינסטלציה יתוכננו בתחומי המגרש בלבד ויתואמו עם אגף התשתיות בזמן הגשת בקשה להיתר בניה.
4.1.2.3	ישמר המעבר ברמפה לנכים בדרום-מזרח המגרש בכל זמן הבנייה.

4.2	שטח ציבורי פתוח (עם זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל)
4.2.1	שימושים
	גינון וריצוף, מתקני גן, צינורות איורור ותשתיות.
4.2.2	רחבת כיבוי אש
	רחבת כיבוי אש שתשמש גם את בית הספר, תתואם עם מכבי אש.
4.2.3	פיתוח השצ"פ
	פיתוח השצ"פ יתואם עם מהנדס העיר בהתאם לתב"ע בב/722 שבתוקף, לרבות לענין כניסה לגני הילדים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר (עפ"י תביע בב/722, תקנה 13 לתקנות חישובי שטחים ואחוזי בניה) שטחי בניה מ"ר

אחוזי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת				מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
2.0	3.0	3.0	5.0	4	40%	317	1320	354	--	300	666	416	205	שטח לבניני ציבור	
מספר קומות: 4 עפ"י תכניות תקפות															
מספר קומות: 4 עפ"י תכניות תקפות															

מספרי מגרשים לפי תביע בב/722 (1)

5.2 מצב מוצע שטחי בניה מ"ר

אחוזי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת				מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
0.0	3.0	0.0	5.0	4	40%	317	1320	354	--	300	666	416	205	מבנים ומוסדות ציבור	
מספר קומות: 4 עפ"י תכניות תקפות לקומת שמעל: 0.0 לקומת קרקע: 3.0, 0.0 כמסומן בתשריט															

6. הוראות נוספות

6.1 זיקת הנאה

בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לרכב והולכי רגל.

6.2 נספח בינוי

נספח הבינוי הינו עקרוני ומנחה ויהיה מחייב לנושא הגובה, מספר הקומות והשטח כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- 6.3.1 הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מה"ע.
- 6.3.2 הגשת תכנית לעיצוב הבניינים, לרבות בנושא ציפוי תזיתות בחומרים קשיחים, בתאום עם מה"ע.
- 6.3.3 תאום עם איכות הסביבה.
- 6.3.4 אישור תכנית לאיחוד וחלוקה.
- 6.3.5 רישום השטחים הציבוריים ע"י עיריית ב"ב בתאום עם היוע"מ.
- 6.3.6 אישור נגישות נכים.
- 6.3.7 רישום זיקת הנאה.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 עתיקות

- 6.5.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.5.2 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.
- 6.5.3 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.
- 6.5.4 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.
- 6.5.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6 ניקוז משמר נגר

- 6.6.1 בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי, וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 6.6.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בני ברק		
תאריך: 29.6.2010	חתימה: בר • לוי	שם: עדן בר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 511650426	אדריכלים ומתכנני ערים בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ טל: 03-6200730	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: עיריית בני ברק		