

גרסה מס' 2
תאריך 7.8.12

500 7941

תכנית מס' בב/מק/3140

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3140

שם תוכנית: בית אבות "ביחד" בני-ברק

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="177 941 794 1366"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה ל: אשר / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3140 בישיבה מס' 202/104 ביום 23.9.12 ממונה על תל אביב י"ד הועדה ממונה על הועדה 22.8.12</p> </div>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לאפשר הקמת בית אבות חדש בטרם יהרס מבנה בית האבות הישן בכדי לאפשר את מעבר הדיירים מהמבנה הישן לחדש.

בנוסף, התכנית באה לחלק את המגרש המיועד למגורים מיוחד לשלושה מגרשים ללא הגדלת שטחם הכולל. וכן, החלפת שטחים לצורך יצירת מגרשים התואמים את הצרכים ואת המצב הקיים ומשפרים את אפשרויות התכנון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית בית אבות "ביחד" בבני-ברק

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית בב/מק/3140

מספר התוכנית

שטח התוכנית 11,961 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11/5/11

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
- 62 א(א) סעיף קטן 4
- 62 א(א) סעיף קטן 6
- 62 א(א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

בני-ברק 184,975 664,250	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	1.5.1 נתונים כלליים
מצפון רחוב עוזיאל מדרום רחוב עמרם גאון ממזרח רחוב בירנבוים ממערב רחוב קהילות יעקב	גבולות התכנית	1.5.2 תיאור מקום
בני-ברק חלק מתחום הרשות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
בני ברק נווה אחיעזר עמרם גאון	יישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
-----	280	חלק מהגוש	מוסדר	6189

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2101 , 2100	ב/522

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/522/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/522/ב ממשיכות לחול.	י.פ. 4085	15/2/1993
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	י.פ. 2649	7/8/1980

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית לתכנון ובניה בני-ברק	מדנס	12/8/12	----	15	----	מחייב	הוראות התוכנית
		בע"מ	10/10/10	1	----	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
			10/10/10	----	1	----	מחייב	טבלת הקצאות

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	israelk@Bbm.org.il	03-5776408	----	03-5776579	רחוב ירושלים 58 ת.ד. 2, בני ברק מיקוד: 51100	תאגיד	הועדה המקומית בני-ברק				
				03-5285149	חובבי ציון 16 ת.ד. 26401 תל-אביב מיקוד 63346	580010007	הליגה למניעת מחלות ריאה				

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5786560	ז'בוטינסקי 94 בני-ברק	540232121	שותפות נופר ברימר				
			03-5285149	חובבי ציון 16 ת.ד. 26401 תל-אביב מיקוד 63346	580010007	הליגה למניעת מחלות ריאה				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6201830		03-5285149	חובבי ציון 16 ת.ד. 26401 תל-אביב מיקוד 63346	580010007	הליגה למניעת מחלות ריאה				
			03-5786560	ז'בוטינסקי 94 בני-ברק	540232121	שותפות נופר-ברימר				

עיריית בני ברק

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
madan@madan.net	03-5405362	----	03-5402907	העמק 11 רמת-השרון	----	מדגם אדריכלים בע"מ	29913	5182610	אדריכל	
	----	----	03-6183473	הרב קוק 15 בני-ברק	----		375		א. דוד שפיגל	מועד

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

- החלפת שטחים בין אזור מיוחד, שפ"פ ושטח לבניין ציבורי, בהסכמת הבעלים, לצורך הסדרת השטח עפ"י המצב הקיים וע"מ לאפשר הקמת בית אבות חדש בטרם ייהרס בית האבות הקיים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק
- הגדלת השטח לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק
- שינויים בקווי בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. בתחום התכנית יותרו השינויים הבאים:
- החלפת שטחים בין אזור מיוחד, שפ"פ ושטח לבניין ציבורי, בהסכמת הבעלים, לצורך הסדרת השטח עפ"י המצב הקיים וע"מ לאפשר הקמת בית אבות חדש בטרם ייהרס בית האבות הקיים, וכמסומן בתשריט.
 - הגדלת השטח לצרכי ציבור (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו) מ-3000 מ"ר (עפ"י תכנית בב/522/ב) ל-4500 מ"ר. 1500 מ"ר הנוספים לצרכי ציבור יישארו בבעלות פרטית.
 - שינויים בקווי בניין כמסומן בתשריט
- ב. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה, לרבות במושא עיצוב הבניין, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכו'.
- ג. הבנייה המיועדת להריסה כמסומן בתשריט, תיהרס כתנאי להיתר בנייה, בתאום עם היחידה לאיכה"ס, לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.961
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר- עפ"י תכנית בב/522/ב	---	15,810	- 3000	18,810	מ"ר	דיוור מיוחד
	---	408	0	408	מס' חדרי ס	
מבנה ציבור כללי	---	3000	+ 3000	0	מ"ר	מבני ציבור
מבנה ציבור לחינוך	---	4,800	0	4,800		

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
א	עפ"י המפורט בתכנית 522 ב'
ב	במגרש 101 יותרו שימושים נלווים לבית האבות.
4.1.2	הוראות
א	עפ"י המפורט בתכנית 522 ב'

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	השטח יגונן וישמש לצרכי המגרש אליו הוא מוצמד ע"י בעל המגרש ועל חשבונו.
4.2.2	הוראות
	לא תותר כל בניה למעט חניון תת-קרקעי

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.3.1	שימושים
א	עפ"י תכניות תקפות.
ב	במגרש 103 תותר גם הקמת ישיבה
4.3.2	הוראות
א	מגרש 103 ישאר בבעלות פרטית ולא יופקע ו/או ירשם ע"ש עיריית בני-ברק
ב	מגרשים 201, 202 ירשמו ע"ש עיריית בני-ברק.

4.3	שם ייעוד: דרך
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת שטחים מצב מאושר עפ"י תכנית בב/522/ב

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח בניה מ"ר/אחוזים	מפלס מכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד
	צד-י-צד-י-שמאלי	קדמי ימני							מתחת לקובעת	מתחת לקובעת					
עפ"י המסומן בתשריט (6)	2	ק + 5			52.07	408 (5)			15,675	200%	15,675	1,410	2100	שטח לבית אבות כולל שפ"פ	
עפ"י המסומן בתשריט	---	ק + 3	---	40	---	---	160	4,800	---	---	4,800	---	3,000	שטח לבנייני ציבור	

הערות:

- (1) 3,135 מ"ר לקומה 5 X קומות (קמת קרקע עד קומה רביעית)
- (2) 1,725 מ"ר בקומה החמישית.
- (3) עפ"י סעיף 9 ה' בתקנון תכנית בב/522/ב
- (4) עפ"י סעיף 9 ג' בתקנון תכנית בב/522/ב
- (5) דיוור מוגן – עד 100 חדרים, בית אבות – עד 200 חדרים, סיעודי – עד 108 חדרים.
- (6) קווי הבניין למרתפים יהיו בגבול המגרש.

5.2 טבלת שטחים מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	קובעת לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
עפ"י המסומן בתשריט			2	(5)	(5)	(5)	294 (1)		6,822	1,010 (7)	6,822	1,010 (7)	3,231	101A	דיוור מיוחד	
עפ"י המסומן בתשריט			2	(5)	(5)	(5)	114 (2)		5,282	400	5,282	400	2,400	102A	כולל שפ"פ	
עפ"י המסומן בתשריט			(5)	(5)	(5)	(5)	---	266	4,000	(5)	(5)	(5)	1,500	103	מבני ציבור	
עפ"י המסומן בתשריט			(5)	(5)	(5)	40	---	160 (3)	3,669 (3)	(5)	(5)	(5)	2,293	201	מבני ציבור למטרות חינוך	
עפ"י המסומן בתשריט			(5)	(5)	(5)	40	---	160 (3)	1,131 (3)	(5)	(5)	(5)	707	202	סה"כ	

- הערות:**
- חלוקת יח"ד תהיה כדלקמן: לדיוור מוגן - עד 100 יח"ד, לבית אבות - עד 194 יח"ד.
 - יח"ד יהיו לחדרי מגורים סיעודיים בלבד. תותר העברה של עד 20 יח"ד בין תאי שטח 101 ל-102 בהסכמת שני בעלי המגרשים.
 - 40% לקומה 4 X קומות
 - 50% לקומה 4 X קומות
 - עפ"י תכניות תקפות.
 - תותר העברת זכויות של עד 1,000 מ"ר בין תאי שטח 101 ל-102 בהסכמת שני בעלי המגרשים.
 - תותר העברת שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. עפ"י המפורט בתכנית מספר בב/522/ ב' למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.
- ב. הגשת תכנית לפיתוח המגרשים בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המבנים הכוללת פירוט של חומרי גמר קשיחים לציפוי החזיתות, שיפוץ מבנים קיימים בהתאם לצורך וכו'. בתאום עם מהנדס העיר.
- ד. תנאי לקבלת היתר יהיה הריסה בפועל של הבניינים המסומנים והמיועדים להריסה בתחום תא השטח שבו מבוקש ההיתר, בתאום עם היחידה לאיכה"ס, לרבות בנושא פסולת בניין.
- ה. תאום עם היחידה לאיכה"ס.
- ו. רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית בני-ברק, בתאום עם היועץ המשפטי של העירייה.
- ז. הבטחת העברת תשתיות קיימות עפ"י הצורך בתאום עם אגף התשתיות של העירייה.
- ח. אישור נגישות נכים.

6.2 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות בנושא כניסה וחניה למגרשים ומיקום חניות תפעוליות וחניות לאורחים.

6.3 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
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.
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.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. 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.

6.4 הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 34/ב/4)

- השטחים המיועדים לפיתוח – יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- א. 15% משטחי המגרשים לפחות, יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ב. ינקטו אמצעים לניקוט אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.5 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימת בני ברק	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית:	ועדה מקומית לתכנון ובניה בני-ברק	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית:	הליגה למניעת מחלות ריאה תל-אביב	מספר תאגיד:	580010007
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מדנס אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	שותפות נופר ברימר	מספר תאגיד:	540232121
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	הליגה למניעת מחלות ריאה תל-אביב	מספר תאגיד:	580010007
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	שותפות נופר ברימר	מספר תאגיד:	540232121
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	שותפות נופר ברימר	מספר תאגיד:	540232121

הליגה למניעת מחלות ריאה תל-אביב
 ח"ת חובני ציון 16 על: 03-6290549

שותפות נופר ברימר

29913

חתימת בני ברק