



**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>הוראות התוכנית</b>   | <b>עיריית בני ברק</b><br>אגף ההנדסה |
| <b>תוכנית מס' בב/822</b>  | תאריך: 21-05-06                     |
| <b>שם תוכנית: בנין משרדים ומסחר ברח' רבי עקיבא פינת ירושלים</b> | <b>נתמבל</b><br>מח' שם תוכנית       |

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

**אישורים**

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק<br/>                     החליטה להמליץ להפקיד / לנות תוקף<br/>                     לתכנית מס' בב/822<br/>                     בישיבה מס' 910/2011 ביום 24.10.11<br/>                     מי: הועדה יו"ר הועדה</p> <p style="text-align: right;">21.5.13</p> </div>  |       |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב<br/>                     חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965<br/>                     אישור תכנית מס' בב/822<br/>                     הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>                     ביום 4.2.13 לאשר את התכנית<br/>                     גילה צדון<br/>                     יו"ר הועדה המחוזית</p> <p style="text-align: right;">27.6.13</p> </div> |       |
|   |       |

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
TEL: 773-936-3000  
WWW.CHICAGO.EDU

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו הינה תוספת זכויות בניה ו- 7 קומות לבנין משרדים ומסחר  
(6 קומות משרדים וקומה מפולשת) מעבר ל- 5 קומות מאושרות  
(4 קומות משרדים וקומת גג טכנית מעל קומת מסחר מלאה וקומת מסחר חלקית ומעל עד 4  
קומות מרתף) ע"פ התכנית התקפה.  
כמו כן קובעת התכנית שטח בנוי לצרכי ציבור של 500 מ"ר בקומה המפולשת ופיתוח המדרכות  
והשטחים הפתוחים.



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בנין משרדים ומסחר ברח' רבי עקיבא פינת ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

בב/822

מספר התוכנית

3.760 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

3

מספר מהדורה בשלב

01/05/13

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ABC01-1kn\5.doc

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 3 מתוך 16

**מאושרת**

**1.5 מקום התוכנית**

|                            |                         |         |
|----------------------------|-------------------------|---------|
| <b>1.5.1 נתונים כלליים</b> | <b>מרחב תכנון מקומי</b> | בני ברק |
|                            | קואורדינטה X            | 184,175 |
|                            | קואורדינטה Y            | 665,900 |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>1.5.2 תיאור מקום</b> | מצפון – רח' רבי עקיבא<br>ממזרח – חלקות 1341-1344<br>מדרום - חלקות 486, 1583, 867, 433, 153<br>ממערב - רח' ירושלים |
|-------------------------|---|

|                                     |                             |                   |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b> | <b>רשות מקומית</b>          | בני ברק           |
|                                     | <b>התייחסות לתחום הרשות</b> | • חלק מתחום הרשות |

|                                      |                 |            |
|--------------------------------------|-----------------|------------|
| <b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b> | <b>יישוב</b>    | בני ברק    |
|                                      | <b>שכונה</b>    | לא רלוונטי |
|                                      | <b>רחוב</b>     | רבי עקיבא  |
|                                      | <b>מספר בית</b> | 86-82      |

ימורס ברשומות

| <b>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</b> |         |               |                     |                   |
|-----------------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש                          | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 6122                              | מוסדר   | חלק מהגוש     | 485, 147, 144       | ---               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>1.5.6 גושים ישנים</b> | לא רלוונטי. |
|--------------------------|-------------|

| <b>1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b> |                  |
|--|------------------|
| מספר תוכנית  | מספר מגרש/תא שטח |
| בב/מק/775 א'   | 1                |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית</b> | לא רלוונטי. |
|---|-------------|



## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 07/12/2009 | 6030               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית הראשית ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו. | שינוי   | בב/מק/775 א'       |
| 31/05/2005 | 5402               | הוראות בב/מק/105/מ/2 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | בב/מק/105/מ/2      |
| 07/08/1980 | 2649               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בב/105/ב ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.      | שינוי   | בב/105/ב           |



ABC01-tn15.doc

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 16

**מאושרת**

**1.7 מסמכי התוכנית**

| סוג המסמך      | תחולה  | קני"מ | מספר עמודים | מספר גיליונות | מספר תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך                  | גורם מאשר    | תאריך האישור |
|----------------|--|-------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| הוראות התוכנית | מחייב  | ---   | 16          | ---           | 01/05/13               | ברעלי לויצקי                |              |              |
| תשריט התוכנית  | מחייב  | 1:500 | ---         | 1             | 04/03/13               | אדריכלים ובוני ערים (1989)  | ועדה מחוזיות |              |
| נספח בינוי     | מנחה.<br>מחייב לנושא:<br>קווי הבנין, גובה המבנה, גובה הקומות, רוחב הקולונדה, גובה הקיר האקוסטי ע"פ חתך ב-ב ופרט 100, מיקום שחי הציבור והמרפסת הציבורית | 1:500 | ---         | 1             | 04/03/13               | בע"מ.                       |              |              |
| נספח תנועה     | מנחה.<br>מחייב לנושא הכניסה לתניון ומס' מקומות התניה.  | 1:250 | ---         | 1             | 21/05/12               | פטר ליבוביץ<br>מהנדסים בע"מ |              |              |

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 |                     |           |       |            |                           |       |           |                                  |            |        |
|--------------------|---------------------|-----------|-------|------------|---------------------------|-------|-----------|----------------------------------|------------|--------|
| מקצוע / תואר       | שם פרטי ומשפחה      | מספר זהות | רשיון | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | תאגיד | מס' תאגיד | כתובת                            | טלפון      | סלולרי |
| פרטי               |                     |           |       |            | שירדל בע"מ                |       |           | מגדלי השקל זיבטינסקי 168 בני ברק | 03-6185244 |        |
| פרטי               |                     |           |       |            | ששון לעירך בע"מ           |       |           | מגדלי השקל זיבטינסקי 168 בני ברק | 03-6185244 |        |
| ועדה מקומית        | ועדה מקומית בני ברק |           |       |            | ועדה מקומית בני ברק       |       |           | ירושלים 58 בני ברק               | 03-5776521 |        |

עמוד 6 מתוך 16

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

ABC01-1kn15.doc

**מאושרת**

**מאושרת**

| 1.8.2 יזם בפועל |            |        |            |                                      |           |                           |                        |                |           |                |              |
|-----------------|------------|--------|------------|--------------------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל           | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                                | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| sec@mch.org.il  | 03-6190850 |        | 03-6185244 | ז'בוטינסקי 168<br>מגדלי השקל בני ברק | תאגיד     | שירדל בע"מ                | שירדל בע"מ             |                |           |                | פרטי         |
| sec@mch.org.il  | 03-6190850 |        | 03-6185244 | ז'בוטינסקי 168<br>מגדלי השקל בני ברק |           | ששון לעירך בע"מ           | ששון לעירך בע"מ        |                |           |                | פרטי         |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |            |        |            |                        |           |                           |                        |                |           |                |              |
|------------------------|------------|--------|------------|------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל                  | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                  | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| sec@mch.org.il         | 03-6190850 |        | 03-6185244 | ז'בוטינסקי 168 בני ברק |           | שירדל בע"מ                | שירדל בע"מ             |                |           |                | פרטי         |
| sec@mch.org.il         | 03-6190850 |        | 03-6185244 | ז'בוטינסקי 168 בני ברק |           | ששון לעירך בע"מ           | ששון לעירך בע"מ        |                |           |                | פרטי         |
|                        |            |        | 03-5776521 | ירושלים 58 בני ברק     |           | עיריית בני ברק            | עיריית בני ברק         |                |           |                | ועדה מקומית  |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו |            |        |            |                    |   |            |           |                |           |              |            |
|------------------------------------|------------|--------|------------|--------------------|---|------------|-----------|----------------|-----------|--------------|------------|
| דוא"ל                              | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת              | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית                   | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מקצוע / תואר | אדריכל     |
| blk@blk.co.il                      | 03-6123050 |        | 03-6123040 | תובל 11 רמת-גן     | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים וזוני ערים בע"מ (1989) | 25967      | 007765142 |                |           |              | אדריכל     |
|                                    |            |        | 03-6183473 | הרב קוק 15 בני ברק | א.ד.ד. שפירא                                      | 375        |           |                |           | מודד מוסמך   | מודד       |
| office@ple.co.il                   | 03-5624596 |        | 03-5624882 | הרכב 1 ת"א         | פטור ליבוביץ' מהנדסים בע"מ                        |            |           |                |           |              | יועץ תנועה |



**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            |
|---------------|-----------------------|
| התכנית הראשית | תכנית מס' בב/מק/775/א |

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**

תוספת זכויות בניה וקומות לבנין משרדים ומסחר כדלהלן:

- 1) תוספת 6 קומות וקומה מפולשת מעל 5 קומות מאושרות, סה"כ 12 קומות.
- 2) תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 5,500 מ"ר שטח עיקרי, מתוכם 500 מ"ר לצרכי ציבור, ועד 1,800 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת (עבור קומות המשרדים) מעבר ל- 4,622 מ"ר שטחים עיקריים המותרים ע"פ התכנית התקפה.
- 3) קביעת זיקת הנאה לאורך רח' רבי עקיבא ויצירת כיכר עירונית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד תא שטח 001 ממגרש מיוחד + מסחרי ועסקים (ייעודים שאינם ע"פ מבא"ת – ע"פ התכנית הראשית) לייעוד מסחר ותעסוקה (ייעוד ע"פ מבא"ת) + שפ"פ.
- ב. תוספת של עד 5,000 מ"ר שטח עיקרי לשטח המאושר של 4,622 מ"ר – סה"כ 9,622 מ"ר, ובנוסף 500 מ"ר לצרכי ציבור שימוקמו בקומה המפולשת.
- ג. תוספת של עד 1,800 מ"ר שטח שירות מעל לכניסה הקובעת.
- ד. תוספת של עד 6 קומות וקומה מפולשת מעל 5 קומות מאושרות (4 קומות משרדים וקומת גג טכנית מעל קומת מסחר מלאה וקומת מסחר חלקית ומעל עד 4 קומות מרתף) סה"כ 12 קומות (מעל מפלס הכניסה של הבנין). בנוסף יותרו מתקנים טכניים על הגג.
- ה. יצירת כיכר עירונית (שפ"פ) בצומת רבי עקיבא וירושלים ומתן זיקת הנאה בקולונדה ברח' רבי עקיבא לצורך הרחבת המרחב הציבורי.
- ו. פיתוח השצ"פ והשפ"פ בהתאם לתכנית פיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 3.760 |
|-------------------------|-------|

| הערות                  | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר         | מצב מאושר | ע"ב                | סוג נתון כמותי |
|------------------------|-------------------|-------|---------------------------------|-----------|--------------------|----------------|
|                        | מתארי             | מפורט |                                 |           |                    |                |
|                        |                   | 9,622 | +5,000<br>(זכויות בניה למשרדים) | 4,622     | מ"ר<br>(שטח עיקרי) | מסחר ותעסוקה   |
| שטחי רצפות לצרכי ציבור |                   | 500   | +500                            | ---       | מ"ר<br>(שטח עיקרי) | מבני ציבור     |

**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' 14), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים |                     | תאי שטח | יעוד         |
|----------------|---------------------|---------|--------------|
|                |                     | 001     | מסחר ותעסוקה |
|                | זיקת הנאה<br>לציבור | 001A    | שפ"פ         |
|                | זיקת הנאה<br>לציבור | 201     | שצ"פ         |
|                |                     | 301     | שביל         |
|                |                     | 401     | דרך          |

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

**3.2 טבלת שטחים**

| אחוזים | מצב מוצע |       | יעוד         | מצב מאושר | אחוזים | מ"ר   | יעוד            |
|--------|----------|-------|--------------|-----------|--------|-------|-----------------|
|        | מ"ר      | שפ"פ  |              |           |        |       |                 |
| 78.3   | 2,945    | 146   | מסחר ותעסוקה | 2,302     | 61.2   | 2,302 | אזור מיוחד      |
| 3.9    | 146      | 3,091 | שפ"פ         | 789       | 21     | 789   | מסחרי ועסקים    |
| 82.2   | 3,091    | 250   | סה"כ         | 3,091     | 82.2   | 3,091 | סה"כ            |
| 6.6    | 250      |       | שצ"פ         | 250       | 6.6    | 250   | שצ"פ            |
| 2.3    | 88       |       | שביל         | 88        | 2.3    | 88    | שביל להולכי רגל |
| 8.8    | 331      |       | דרך          | 331       | 8.8    | 331   | דרך             |
| 100    | 3,760    |       | סה"כ         | 3,760     | 100    | 3,760 | סה"כ            |

**4 יעודי קרקע ושימושים**

| שם ייעוד מסחר (תעסוקה) |  | 4.1   |
|------------------------|--|-------|
| שגמושים                |  | 4.1.1 |
| א.                     | (1) בשטחים העיקריים יותרו שימושים למסחר ותעסוקה (כולל מרפאות), וכן בנוסף יוקצה שטח לצרכי ציבור אשר לא יפחת מ- 500 מ"ר וייבנה כחטיבה אחת בתחום הקומה המפולשת.<br>(2) יתרת שטח הקומה הציבורית תשמש כשטח משותף לשימוש דיירי המשרדים ולא תותר הצבת מתקנים טכניים בשטח זה.<br>(3) השימושים הציבוריים יהיו בהתאם לאופי הבנין כבנין תעסוקה.   |       |
| ב.                     | בשטחי השירות העל קרקעיים יותרו שימושים למעברים, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי שרותים, חדרי מעליות, מחסנים וחדרים טכניים.  |       |
| ג.                     | בשטחי השירות התת קרקעיים יותרו שימושים לחניה, פריקה, אחסנה, חדרים טכניים וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבנייה.   |       |
| ההאות                  |  | 4.1.2 |
| א.                     | זכויות בניה - תהיינה ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5.   |       |
| ב.                     | פתיחת חלונות - לא תותר פתיחת חלונות לכיוון החלקות שבצד מזרח, לרבות בקומה המסחרית, ולמעט פתחי אוורור בתאום עם מהנדס העיר.   |       |
| ג.                     | <u>מס' קומות וגובה מירבי -</u><br>(1) תותר בניית עד 11 קומות + קומת גג טכנית, מעל קומת מסחר מלאה וקומת מסחר חלקית ומעל עד 4 קומות מרתף.<br>(2) גובה המירבי של הבנין לא יעלה על 84.5 מ', גובה תקרה אחרונה, לא כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג.<br>(3) הקומה המפולשת (קומה 5 מעל קומת המסחר) תשמש לשטח לצרכי ציבור בשטח שלא יפחת מ- 500 מ"ר ותכלול גישה למרפסת פתוחה לשימוש הציבור.<br>סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.  |       |
| ד.                     | <u>מפלסים וגבהים -</u><br>(1) הרצפה של קומת המשרדים הראשונה תהיה במפלס +43.60, כך שגובה החנויות ברוטו לא יעלה על 5.0 מ' בחנויות הפונות לצומת, וישתנה בהתאם לטופוגרפיה.<br>(2) לא תותר הקלה מהוראה זו והיא תהווה סטייה ניכרת.<br>(3) גובה הקומות לרבות הקומה המפולשת יהיה 3.75 מ' נטו.  |       |
| ה.                     | <u>קווי בנין -</u><br>יהיו ע"פ התשריט.<br>לא תותר כל הקלה מקווי הבנין שע"פ תכנית זו, וכל שינוי יהווה סטייה ניכרת.  |       |
| ו.                     | <u>הוראות בנין לחנויות -</u><br>(1) כל הכניסות לחנויות יהיו מרח' רבי עקיבא בלבד ולא יותרו כניסות כלשהן ממקום אחר. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.<br>(2) לא יותרו חללים ו/או מעברים פנימיים מכל סוג בקומת החנויות. כמו כן, לא יותרו מעברים בעורף החנויות. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.<br>(3) במפלס הפונה לצומת רח' ירושלים יותרו חנויות בשטח כולל שלא יעלה על 500 מ"ר, וזאת עקב המצב הטופוגרפי המאפשר זאת, והכניסה אליהן תהיה מהכיכר שבצומת הרחובות רבי עקיבא-ירושלים בלבד. כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.<br>(4) הכיכר שבצומת הרחובות רבי עקיבא-ירושלים תתוכנן כרחבה פתוחה לרווחת ציבור הולכי הרגל.<br>(5) הכניסה לחנות הדרום מזרחית תותר ממעבר חיצוני ישיר מרח' רבי עקיבא, והכניסה עצמה תופנה לרח' רבי עקיבא בלבד.<br>(6) לא תותר כניסה כלשהי לחנויות מתוך לובי הכניסה למשרדים. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.<br>(7) מספר החנויות בשטח המסחרי יהיה עפ"י שיקול דעתו של הבעלים ובתאום עם מהנדס העיר. |       |

**מאוסרת**

|  |  |    |
|--|--|----|
| 7) מספר החנויות בשטח המסחרי יהיה עפ"י שיקול דעתו של הבעלים ובתאום עם מהנדס העיר.   |  |    |
| 8) הקולונדה שבחזית רח' רבי עקיבא תהיה ברוחב 3 מ'. תקרת הקולונדה תהיה עם פתחים לתאורה טבעית והתכנון יתואם עם מה"ע. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. |  |    |
| 9) לא תהיינה כניסות נוספות לבניין.   |  |    |
| 10) לא תותר בכל מקרה ובכל צורה תוספת קומה מסחרית חלקית או מלאה מעל קומת החנויות. כל שינוי מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת בתכנית.                        |  |    |
| בגבול המזרחי של המגרש ייבנה קיר אקוסטי עפ"י המפורט בנספח הבינוי.   |  | ז. |

|  |         |            |
|--|---------|------------|
| <b>שם ייעוד: שפ"פ</b>  |         | <b>4.2</b> |
| <b>שימושים</b>   |         | 4.2.1      |
| גינון, זכות מעבר לציבור הולכי רגל, ריהוט גן, ספסלים, שבילים וכד'.                      |         | א.         |
| בשטח השפ"פ תירשם זיקת מעבר לציבור בספרי המקרקעין.                                      |         | ב.         |
| <b>הוראות</b>  |         | 4.2.2      |
| השפ"פ יפותח בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה, בהתאם למפורט בסעיף 6.1 א'. | פיתוח - | א.         |

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>שם ייעוד: שצ"פ</b>  |  | <b>4.3</b> |
| <b>שימושים</b>   |  | 4.3.1      |
| ע"פ תכנית מס' בב/105/א' על תיקוניה.  |  | א.         |
| <b>הוראות</b>  |  | 4.3.2      |
| פיתוח - השצ"פ יפותח בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה, בהתאם למפורט בסעיף 6.1 א'. |  | א.         |
| <b>שם ייעוד: שביל</b>  |  | <b>4.4</b> |
| <b>שימושים</b>   |  | 4.4.1      |
| ע"פ תכנית מס' בב/105/א' על תיקוניה.  |  |            |
| <b>הוראות</b>  |  | 4.4.2      |
| לא רלוונטי.  |  |            |
| <b>שם ייעוד: דרך</b>   |  | <b>4.5</b> |
| <b>שימושים</b>   |  | 4.5.1      |
| ע"פ תכנית מס' בב/105/א' על תיקוניה.  |  |            |
| <b>הוראות</b>  |  | 4.5.2      |
| לא רלוונטי.  |  |            |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

| אחורי          | קווי בנין (מטר) |      | מספר קומות מירבי | מספר קומות | תכנית (%) | גובה מבנה (מטר) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר |        | שטחי בניה מ"ר |           | מס' תח' שטח | יעד          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------|-----------------|------|------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------|---------------|--------|---------------|-----------|-------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                | שטחי            | צדדי |                  |            |           |                 |                       | קדמי          | מחמת   | מחמת          | מחמת      |             |              | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| כמוסדון בתשריט | שטחי            | צדדי | מחמת             | מחמת       | 70        | 2184.5          | 900                   | 27,822        | 11,650 | ---           | 6,050 (1) | 001         | מסחר ותעסוקה |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                |                 |      |                  |            |           |                 |                       |               |        |               |           |             |              | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                |                 |      |                  |            |           |                 |                       |               |        |               |           |             |              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת | מחמת |
|                |                 |      |                  |            |           |                 |                       |               |        |               |           |             |              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

הערות לטבלה:

- (1) מתוכם עד 850 עבור קומה ממוצעת.
- (2) לא כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג.

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

- (א) אישור תכנית פיתוח, שתכלול התייחסות למדרכות, שטחים פתוחים, ריצוף, תאורה וכד', ע"י הועדה המקומית.
- (ב) הבקשה להיתר בניה תועבר לבדיקת היחידה הסביבתית וזו תעביר את המלצותיה לצמצום מטרדים לעת ביצוע העבודות.
- (ג) הגשת חו"ד מהנדס קונסטרוקציה לגבי יציבות הבניין וגבולותיו בזמן העבודות ולאחר הקמתו, לרבות התייחסות לחפירת מרתפי חנייה.
- (ד) תיאום עם היחידה לאיכ"ס בנושא מיזעור הפרעות למגרשים הגובלים בנושאי רעש, זיהום, אבק וכד'.
- (ה) פינוי פסולת בזמן העבודות ולאחר הקמת הבניין יתואמו עם היחידה לאיכה"ס.
- (ו) אישור יועץ תנועה של העירייה והגשת נספח תנועה להיתר, שבו ייבחנו כל הנושאים לרבות כניסה ויציאה מהחניה, מספר החניות וכדומה.
- (ז) העתקה בפועל של עמוד החשמל בהתאם להסכם שייחתם בין היוזם לבין העירייה, ובתיאום עם אגף התשתיות.
- (ח) הבינוי יהיה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש במסגרת היתר הבניה בנושא פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי חזיתות וכד'.
- (ט) **תנאים לאיכלוס:**
- 1) העברת השטח הציבורי הפתוח והשטחים לצרכי ציבור – 500 מ"ר ע"ש העירייה.
- 2) פיתוח כל השטחים הפתוחים, לרבות המרחב הציבורי, בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת.
- 3) הריסת המבנה המסומן להריסה בתחום תאי שטח 001A ו-401.

**6.2 חניה**

- (א) החניות ימוקמו במרתפים וכמפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה.
- (ב) החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. כל שטח עודף במרתפים שלא ישמש כחניה יותר בו שימוש לאחסנה.
- (ג) ניתן יהיה בהסכמה להשתמש ברמפת הכניסה לחניה כגישה לחניה לחלקות הסמוכות.

**6.3 התאמה להוראות תמ"א 472/84**

- א. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'.
- ב. ניתן יהיה להיתר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.4 רישום שטחים ציפוריים**

השטחים המסומנים כשצ"פ ו/או כדרך יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק ללא תמורה.

**6.5 רישום זיקת הנאה**

תרשם זיקת הנאה לציבור במקומות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי, וכן בקולונדה ברח' רבי עקיבא, בכיכר העירונית בצומת הרחובות רבי עקיבא פינת רח' ירושלים ובשטח בצד דרום כמסומן בתשריט.

**6.6. הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

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.

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.

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. 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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



ABC01-1kn15.doc

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 16

**מאוסרת**



**8. חתימות**

|                   |  |   |                 |
|-------------------|--|---|-----------------|
| תאריך: 19/8/13    | חתימה:    | שם:   | מגיש התוכנית    |
| מספר תאגיד:       | ששון לעירך בע"מ  | תאגיד/שם רשות מקומית: ששון לעירך בע"מ                   |                 |
| תאריך: 18.05.2013 | חתימה:    | שם:   | עורך התוכנית    |
| מספר תאגיד:       | ברעלי לויצקי כספון וכלים ובגני עדים (1989) בע"מ.   | תאגיד: ברעלי לויצקי כספון וכלים ובגני עדים (1989) בע"מ. |                 |
| תאריך: 19/5/13    | חתימה:    | שם:   | זום בפועל       |
| מספר תאגיד:       | ששון לעירך בע"מ  | תאגיד: ששון לעירך בע"מ                                  |                 |
| תאריך: 19/5/13    | חתימה:   | שם:   | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:       | ששון לעירך בע"מ  | תאגיד: ששון לעירך בע"מ                                  |                 |
| תאריך:            | חתימה:  | שם:   | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:       | עיריית בני ברק   | תאגיד: עיריית בני ברק                                   |                 |

