

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0462721

יצירת שטחי ציבור וקביעת הוראות ליישום תמ"א 38-בב/105/ת



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה לאפשר התחדשות עירונית הכוללת יצירת שטחים ושימושים ציבוריים עירוניים (כגון גני ילדים, מרפאות לאם ולילד, משרדים עירוניים, ספריות וכדו') ע"מ להגדיל את שטחי הציבור בעיר עקב מצוקת השטחים הקיימת ואף כמענה לתוספת זכויות יחיד הצפויה בגין יישום תמ"א 38 על שינוייה בעיר.

בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 תיקון 3א, ייקבעו הוראות בינוי, תוספת זכויות בנייה, יחיד וקומות במסגרת יישום תמ"א 38 באזורי מגורים בעיר בני ברק.

תכנית זו תחול על בניין חדש שהוא בניין העומד בתנאי תמ"א 38 להריסה ובנייה מחדש, וטרם הוצא לו היתר בנייה או שהוצא לו היתר בנייה בהתאם להודעה לפי סעיף 77-78 מיום 19.10.2015.

יצוין כי התכנית נעשתה על רגע בדיקות כלכליות, פרוגרמטיות, תכנוניות ותחברותיות במסגרת תכנית המתאר הכוללת המאושרת, אשר קבעה את מס' יחיד ותוספת זכויות הבנייה המוצעות. בהתאם לתכנית זו חלה רק על אזורי המגורים (כולל מסחר ומגורים) בעיר בני ברק.

עפ"י תכנית זו ניתן יהיה להתיר עד 700 יחיד (מכח תמ"א 38) בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

יצירת שטחי ציבור וקביעת הוראות ליישום תמ"א 38-בב/  
ת/105

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

501-0462721 מספר התכנית

7,326 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184668 קואורדינאטה X

666894 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום העיר בני ברק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - כל תחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גבעת שמואל, פתח תקוה, רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
26/04/2007	2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19/ 3. הוראות תכנית תמא/ 19/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19 / 3
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א/ 4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	כל ההוראות של תכנית תמ"א 38 על תיקוניה ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/א
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ס /2. הוראות תכנית בב/105/ס /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ס /2
17/12/2003		5256	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105/ס /1. הוראות תכנית בב/מק/105/ס /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105/ס /1
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0308296 תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296

**הערה לטבלה:**

לרבות כפיפות לכל התכניות הנושאות על שינוייהם המהוות תיקון/תוספת לתכנית בב/105/ב, לרבות: בב/105/ג, בב/105/ד/2, בב/מק/105/מ/2, בב/105/ש, בב/מק/105/ס/1, בב/105/ס/2, בב/105/ג, בב/מק/105/פ, בב/מק/105/פ/1, בב/מק/3010, ולמעט הוראות ששונות בהוראות תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל קשטן		1	1: 12500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 49 30/12/2021	ישראל קשטן	01/08/2021	1		מנחה	בינוי
לא		16: 50 26/12/2017	ישראל קשטן	26/07/2016	1		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		15: 21 23/07/2018	צעירה מרואני	23/07/2018	6		רקע	סביבה ונוף

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל קשטן	25274		בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	mozes_r@bb m.org.il
ד"ר	יועץ סביבתי	צעירה מרואני			בני ברק	ירושלים	58	03-5776555		
	אדריכל	ישראל קשטן	25274		בני ברק	(1)		03-5776579		

(1) כתובת: ירושלים 58 בני ברק.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית המתאר בב/105/ב על שינוייה
קומה טיפוסית	קומת מגורים ו/או מסחר ו/או תעסוקה הנמצאת מעל קומת הקרקע ומתחת לקומת הגג בהתאם לתכניות התקפות.
קומת גג	קומת חדרי גג או דירות גג עפ"י תכניות תקפות.
קומת מדרון	קומה שמתחת לכניסה הקובעת, לרבות קומת מדרון רביעית, בהתאם לתכנית בב/105/ש.
קומת קרקע	קומת כניסה/קומת הכניסה הקובעת/קומה מפולשת/קומת עמודים/קרקע עליונה/קרקע תחתונה.
שטח ציבורי	שטח לשימושים ציבוריים כמפורט בתכנית זו.
שטחי תמ"א 38	שטחי בניה המוקנים מכח תמ"א 38 א לעניין הריסה ובניה מחדש בלבד.
שימושים ציבוריים	גני ילדים, תחנות לאם ולילד, ספריות, משרדי עירייה, מועדוניות עירוניות ולמעט בתי כנסת ומבני דת.
	בבניינים בהם קיים כדין שימוש ציבורי לרבות בית כנסת, בית הוראה ו/או שימושי דת אחרים על פי תוכניות תקפות ו/או על פי היתר בניה שהוצא כדין, ניתן יהיה לאשר שימושים ציבוריים זהים בשטח הציבורי שעל פי תוכנית זו
תכנית מתאר כוללנית	תכנית המתאר הכוללנית לבני ברק, 501-0308296 (בב/2035)
תכנית תקפה	תכנית תקפה למעט תמ"א 38
תכנית קומה טיפוסית	תכנית קומה (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות) אך למעט שטח סוכות ומרפסות שמש
תמ"א 38	תמ"א 38 על שינוייה.

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

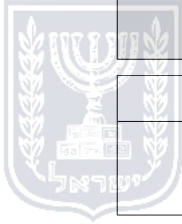
1. עידוד התחדשות עירונית בעיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום העיר המיועדים להריסה ובניה מחדש בלבד מכוח תמ"א 38/א.
2. קביעת הוראות ליצירת שטחים ציבוריים בבניינים חדשים מכח הוראות תוכנית זו לצורך הגדלת מצאי שטחי הציבור כמענה לתוספת יח"ד מכח תמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת סל זכויות, הוראות בינוי וקווי בנין למבני המגורים החדשים, שיוקמו במסלול הריסה ובניה מחדש עפ"י תמ"א 38.
2. קביעת זכויות בניה, קווי בנין, הוראות בינוי ושימושים בשטח הציבורי.
3. קביעת הוראות בינוי למגרשים ביעוד מסחרי או עם חזית מסחרית.
4. קביעת הוראות לניוד וריכוז השטח הציבורי במגרש אחד ולהרחבת שטח ציבורי מאושר.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,326,430.7	100
סה"כ	7,326,430.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	תכנית זו אינה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות, למעט בתוספת שימושים ציבוריים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכנית זו חלה על בניין העומד בתנאי תמ"א 38 וטרם הוצא לו היתר בנייה או שהוצא לו היתר בנייה בהתאם להודעה לפי סעיפים 77-78 מיום 19.10.2015.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לתוספת זכויות, קומות יח"ד ותכסית</p> <p>תוספת זכויות :</p> <p>א. תוספת הזכויות תהיה למגורים ולשטח לשימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>ב.</p> <p>(1) לכל מבנה שיעבור התחדשות במסלול של הריסה ובניה מחדש מכח תכנית זו תתווספנה קומות מגורים וזכויות בהתאם לסעיף 14א לתמא 38/א/3 למבנים בני 2 ו-3 קומות, כדלקמן :</p> <p>למבנה קיים בן 2 קומות תתווספנה 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ;</p> <p>למבנה קיים בן 3 קומות תתווספנה 3 קומות טיפוסיות מורחבות ;</p> <p>(2) "שטח קומה טיפוסית מורחבת" שיתווסף בבניין שייבנה יהיה שטחה של קומה טיפוסית בבניין הקיים לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר עיקרי לכל דירה שבנויה כדיון, לשטחה של הקומה יתווספו שטחי השירות ושטחי המרפסות המקורות הקיימים בה.</p> <p>ג. תקבע תוספת של 16% זכויות בניה עיקריות (שניתן היה לאשר כהקלה כמותית), כל עוד תשמר מסגרת התכסית המותרת לפי תכנית זו קווי בנין ומס' הקומות.</p> <p>בכפוף לסעיף קטן ו' להלן מס' הקומות הכולל לא יעלה על 6.5 קומות מגורים מעל קומת קרקע המכילה שטח ציבורי .</p> <p>ד. תוספת זכויות מכח תכנית זו תתאפשר רק לאחר ניצול זכויות הבניה המאושרות על פי התוכניות התקפות ולאחר ניצול תוספת 16% הזכויות כאמור בסעיף ג' לעיל .</p> <p>מובהר כי ניצול זכויות בניה ע"פ תוכניות זו יתאפשר אך ורק מכח תוכניות בהן מימוש הזכויות התקפות אינו מותנה בהריסת המבנה הקיים כתנאי למימוש הזכויות התקפות.</p> <p>ה. מספר הקומות בבניין החדש לא יעלה על מספר הקומות המרבי המותר במגרש עפ"י תכנית המתאר הכוללנית .</p> <p>ו. גובה קומת הקרקע לכל בניין מגורים לא יפחת מ 3.0 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' נטו.</p> <p>ז. גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.2 מ' .</p> <p>ח. מספר יח"ד בבניין שייבנה , לא יעלה על הצפיפות המותרת במגרש עפ"י תכנית המתאר הכוללנית המאושרת .</p> <p>ט. גודל יח"ד מינמלי יקבע 45 מ"ר, שטח עיקרי.</p> <p>י. ניתן לנייד שטחים עיקריים מכח תוכנית זו בין קומות הבניין הטיפוסיות שמעל קומת הקרקע</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>לרבות קומת הגג.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי לתוספת זכויות לשטח ציבורי :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקשה להיתר בנייה לבניין חדש תכלול שטח ציבורי מבונה (כולל חצר מוצמדת) שהוא שטח עיקרי בנוסף לשטחים המותרים למגורים עפ"י תכניות תקפות ותכנית זו.</li> <li>2. השטח הציבורי הבנוי יהיה 40% משטח הקומה הטיפוסית.</li> <li>3. הגישה לשטח הציבורי תירשם כזיקת הנאה למעבר לציבור.</li> <li>4. בשטח ציבורי בנוי העולה על 130 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) תינתן עדיפות לשימוש לגן ילדים. החצר שתוצמד לגן הילדים תהיה בהתאם להנחיות משרד החינוך.</li> <li>5. חצר תקבע רק במקום בו יוגדר בהיתר שימוש של גן ילדים או מעון.</li> <li>6. תכנית זו אינה קובעת אחריות לביצוע השטח הציבורי.</li> </ol>	ב
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר את האופן בו משתלב השטח הציבורי עם יתר חלקי הבניין.</li> <li>2. הוראות בינוי לשטח הציבורי :</li> </ol> <p>השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע או באחת מקומות המדרון ובהתאם לתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קיימת גישה ישירה ובטוחה מהרחוב .</li> <li>ב. קיימת גישה בנפרדת מהכניסה לדיירי הבניין.</li> <li>ג. השטח הפנוי בקומת הקרקע לא יפחת מ 20%.</li> </ol>	ג
<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין של קומת קרקע הכוללת שטח ציבורי יהיו כדלהלן :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לחזיתות הפונות לרחוב, עפ"י התכניות התקפות, ללא בליטות.</li> <li>ב. לצדדים ולעורף , עפ"י קווי הבניין של הקומה הטיפוסית, לרבות בליטות מותרות עפ"י תכניות תקפות.</li> </ol> </li> <li>2. ביתר הקומות קווי הבניין יהיה בהתאם לתכנית הראשית.</li> </ol>	ד
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי לשטח ציבורי בקומות המדרון :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית זו אינה מוסיפה קומות מדרון. השטח הציבורי יכול שיהיה ממוקם בקומת הקרקע או בקומת מדרון וככל שתהיה לו נגישות ממפלס הרחוב, אוורור טבעי ואפשרות לחצר ראויה, בכפוף לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, שתאושר על ידי הועדה המקומית, המוכיחה כי מתאפשרת גישה</li> </ol>	ה



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>נוספת, נפרדת מהכניסה לדיירי הבניין.</p> <p>2. קומת מדרון הכוללת שטח ציבורי תיבנה עפ"י הוראות תכנית זו ובהתאם לתנאים לקומות מדרון שעל פי תוכנית בב/105/ש .</p> <p>3. השטח הציבורי יהיה בנוסף לשטח דירות המדרון ולא ייכלל במגבלת התכנית של דירות המדרון כמפורט בתכנית בב/105/ש .</p> <p>4. השטח העיקרי של דירות המדרון בקומה אחת לא יעלה על 60% מתכנית הקומה הטיפוסית וזאת ע"י שינוי סעיף 2.2.4 בתכנית בב/105/ש (דהיינו סעיף 2.2.4 יהיה: סה"כ תכנית דירות המדרון (לרבות השטחים העיקריים, ממ"דים וחדרי מדרגות ולמעט סוכות) בקומה אחת לא יעלה על 60% משטחה של הקומה שמעל הכניסה הקובעת לבניין. לתכנית זו יתווסף השטח הציבורי שעפ"י תכנית זו.</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p>הוראות בינוי לשטח ציבורי במגרשים בייעוד תעסוקה או מסחר או חזית מסחרית, הכוללים מגורים בתכנית מאושרת:</p> <p>1. במגרשים בייעוד תעסוקה או מסחר או במגרשים למגורים הכוללים חזית מסחרית בקומת הקרקע ניתן למקם את השטח הציבורי בקומה שמעל הקומה המסחרית בתנאים הבאים:</p> <p>א. השטח הציבורי לא יפחת מ 25% מתכנית הקומה הטיפוסית בבניין .</p> <p>ב. הכניסה לשטח הציבורי תהיה בנפרד מהכניסה לדיירי הבניין ו/או לשטח המסחרי.</p> <p>ג. השימושים בשטחים הציבוריים במגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה יהיו שימושים ציבוריים בעלי אופי התואם את השימוש בבניינים אלו</p> <p>ד. היתר הבנייה יכלול הנחיות לעיצוב ופיתוח המגרש, דרכי גישה, מיקום השטח הציבורי, מיקום מערכות טכניות, חניות באישור ועדה מקומית .</p> <p>ה. באזור מגורים, הכולל מסחר בקומות הקרקע, ניתן יהיה לקבוע גובה קומה עד 6 מ' ברוטו, לצורך שילוב גלריה מבלי לחרוג מסך זכויות הבניה הקבועות בתוכנית זו ובתנאי שסך גובה הבניין ומספר הקומות לא יעלה על המותר עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מגרשים בתכנית בב/מק/3010:</p> <p>סעיף שטחי הציבור לא יחול על בניינים שייבנו בהיתרים שעפ"י היתרי בנייה התואמים תכנית בב/מק/3010.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ניוד וריכוז השטח הציבורי במגרש אחד:</p> <p>1. במקרים מיוחדים שייבחנו לרבות עפ"י הצרכים הציבוריים של האזור, תותר במסגרת תכנית העברת השטח הציבורי (המותר עפ"י תכנית זו) של בניין אחד או של מספר בניינים למגרש אחר, לצורך ריכוז שטחי ציבור במגרש אחד ו/או ע"מ להגיע לניצול מיטבי של שטחי ציבור, כגון לצורך הקמת בתי ספר, גני ילדים וכדו'.</p> <p>2. הועדה המקומית תקבל חוות דעת מה"ע בהתאם לבחינה פרוגרמטית, בו תפורט התועלת בריכוז שטחי הציבור במגרש אחד.</p> <p>3. תינתן עדיפות לריכוז השטחים הציבוריים במגרשים ריקים שיירשמו בשלמות על שם העירייה.</p> <p>4. ניוד שטחי ציבור בין מגרשים ייעשה בכפוף להסכמת הבעלים במגרשים.</p> <p>5. ניוד כאמור בס"ק 4 ייעשה כל עוד הוא נערך באזור אחד, כפי שהוגדר אזור במפת האזורים</p>



<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
שמופיעה בתשריט מצב מוצע בתכנית המתאר הכוללנית.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. כל ההוראות לעיצוב ופיתוח של בניינים חדשים שעפ"י תכנית המתאר הכוללנית יחולו על בניינים שייבנו עפ"י תכנית זו.
2. בקשה להיתר עפ"י תכנית זו תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
  - א. השתלבות הבניין החדש במרקם הקיים של הרחוב ושל הבניינים הסמוכים.
  - ב. פיתוח המגרש ע"י תכנית שתציג פרטי פתוח, גינון ונטיעות בתחום המגרש, גדרות, ריצופים, מתקנים טכניים וכדו'.
  - ג. פירוט חומרי גמר בחזיתות, בעדיפות על חומרי גמר קשיחים.

**6.2****חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש בקומת מרתף אחת כקבוע בתכנית המתאר הכוללנית.
- ב. דרך הגישה לשטח הציבורי לא תעבור דרך שטח החניות.
- ג. רמפות כניסה לחניה של הבנין החדש יתחילו בתחום המגרש.
- ד. כל החניות בתחום המגרש יהיו תת-קרקעיות, למעט חנייה לדירת הנכה שתותר במפלס הקרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
- ה. תותר כניסה משותפת לחניה תת-קרקעית במגרשים גובלים.

**6.3****איכות הסביבה**

1. השימוש הציבורי יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין מניעת מטרדי רעש (כולל לעניין מיקום המזגנים וכדו').
2. המבנים יעמדו בדרישות התקן התקף לבניה ירוקה.

**6.4****הוראות פיתוח**

1. תיקבע תכסית פנויה על ותת קרקעית של 15% לצורך חלחול ונטיעות עצים, בעדיפות לאורך המדרכה ע"מ לאפשר נטיעות במרחב הציבורי.

**6.5****שימור**

1. התכנית לא תחול על מבנים לשימור כפי שמופיעים בסקר שימור מיום 1.4.14 על עדכונו.
2. הריסת מבנים שיש לגביהם פוטנציאל לשימור, תותנה באישור הועדה המקומית לאחר שתוצג בפניה חוו"ד ועדת שימור כי למבנה אין ערך אדריכלי, היסטורי, תרבותי ו/או נופי הראויים לבחינה טרם הריסתו.

**6.6****ניהול מי נגר**

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החדרת מי הגשם לתת הקרקע.
2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

**6.7****שמירה על עצים בוגרים**

- על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולם או חלקן):
1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור בתכנית החלה על המגרש, אלא בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות.
  2. תנאי להיתר במגרש בו קיימים עצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש להעתקה ו/או



<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.                  3. בכל מקרה לא יועתקו ו/או יעקרו עצים בוגרים ללא רישיון לפי פקודת היערות.                  4. במידה ותותר כריתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטיעה של עצים חלופיים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. השטח הציבורי מכח תכנית זו לרבות שטח החצר יופקע ויירשם ע"ש עיריית ב"ב כדין .                  2. לדרך הגישה לשטח הציבורי תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור משתמשי השטח הציבורי.                  3. עד השלמת הרישום על שם העירייה, הבעלים ו/או מבקש ההיתר יביא לידיעת כל צד שלישי תכנון זמין מונה הדפסה 23                  רלוונטי על הוראות תוכנית זו וקיומו של שטח ציבורי על פיו.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>בהיתר הבנייה יפורטו התנאים הבאים :</p> <p>1. אופן פיתוח המגרש, לרבות בנושא גינון ונטיעות, סידור חניות, כניסות לדיירי הבניין ולשטח הציבורי, גדרות, ריצופים ומתקנים טכניים, תאורה וניקוז, השטח הציבורי ושטח החצר יסמונו בהיתר הבנייה.                  2. האופן בו משתלב הבניין החדש במרקם הקיים, לרבות בנושא עיצוב החזיתות וציפוי בחומרים קשיחים.                  3. סימון עצים בוגרים ע"ד מדידה מעודכנת, לפי סעיף 83ג' לחוק, וקבלת חו"ד פקיד היערות והטמעתה.                  4. מתן מענה בטיחותי להעלאה/הורדה/חניה של המשתמשים בשטחי הציבור.</p> <p>תנאים למתן היתר בנייה :</p> <p>1. אישור תכנית חניה ע"י יועץ התנועה של העירייה.                  2. אישור הרשויות המוסמכות להסדרי התנועה והחניה.                  3. אישור נת"ע או הרשות המוסמכת כי נערך תאום למבנים הגובלים בקו האדום בהתאם לתממ/5/1 ולקווי מתע"ן בהתאם לתמ"א 23/א/4.                  4. אישור רשות המים באזורים המסומנים כרגישים להחדרת מי נגר עילי.                  5. תנאי להיתר בנייה במגרשים הגובלים בדרכים ארציות, כהגדרתן בתמ"א/3, יהיה אישור הקלה לקו בניין, ככל הנדרש ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשרה, והבטחת מיגון אקוסטי וסביבתי בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.                  6. בנייה לאורך רחובות המיועדים לקווי הסעת המונים תחייב אישור הרשות המוסמכת לנושא זה.                  7. בנייה לאורך רחובות המיועדים לצירי העדפה לתח"צ תחייב אישור הרשות המוסמכת לנושא זה.                  8. תנאי למתן היתר עפ"י תכנית זו במגרשים הסמוכים לתחנות דלק יהיו כמפורט בהוראות תמ"א 18 על תיקוניה                  9. תנאי להיתר חובת פרסום, שיקול דעת לועדה המקומית ושיפוי לפי תמא 38.                  10. הוראות סעיפים 21 ו-22 של תמא 38 יחולו על הוצאת היתרים לפי תכנית.                  11. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת רישום השטח הציבורי על שם עיריית בני ברק ותנאי למתן טופס 4 הוא השלמת רישום השטח הציבורי על שם העירייה.                  12. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות רישום מקרקעין בדבר קיומו של השטח הציבורי .</p>	<p><b>6.9</b></p>



	<b>6.10</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכלות	תכנית זו מאפשרת הוצאת היתרי בניה בהיקף שלא יעלה על 700 יח"ד ממועד אישורה, או עד לפקיעתה של תמ"א 38, המוקדם מבניהם.

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23