

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית בני ברק
מח' תכנון

25-03-2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/805 א

נתקבל

מתחם "המלבן" בני-ברק

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <div data-bbox="207 981 776 1236" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף לתכנית מס' בב/805 א בישיבה מס' 1005 ביום 30.12.13</p> <p>מזכרס הועדה יו"ר העדה 25.2.14</p> </div> | |
| <div data-bbox="261 1451 704 1738" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בב/805 א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.7.14 לאשר את התכנית</p> <p>גילה ארנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> | |
| | |

אדר' רות חיים
מזכרס העדה
לחכמי עשויי בניה
אם הונדסה כ"כ

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט נמצא באזור מגורים ועבר לפני מספר שנים תהליך שנעצר להתאמה לסביבת המגורים הקיימת והפקעת שטחים לצורכי ציבור. כעת מתחדש התהליך הסטאטוטורי בתכנון מעודכן לתקופה ולצרכי העיר.

התוכנית מכילה את כל שטחי היעוד הקודם למגרש מיוחד, ומשנה את יעודו למגורים ושטחי ציבור בהתאמה לסביבה.

במסגרת הפרוייקט, מתוכננים בנייני מגורים בגובה של 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית, גני ילדים ודירות גג, בתמהיל מגוון של יח"ד.

במרכז הפרוייקט שטח ציבורי פתוח לצמחיה ומשחקי ילדים ושטח למוסד ציבורי. הגינה המרכזית מחברת בין 2 כבישי האורך הפלמ"ח ואוסישקין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| מתחם "המלבן" בני-ברק | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| בב/805/א | מספר התוכנית | |
| | 11.106 דונם | 1.2 שטח התוכנית |
| • מילוי תנאים לתוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 2 בשלב מילוי תנאים לתוקף | מספר מהדורה בשלב | |
| 12 פברואר 2014 | תאריך עדכון המהדורה | |
| • תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
| • 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 | |
| • איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית. | סוג איחוד וחלוקה | |
| • לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |

אשרת

12 פברואר 2014

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני-ברק
- 666850 קואורדינאטה X
185000 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** צפון בני-ברק, שכונת פרדס-כץ
בין הרחובות: טרומפלדור בצפון, פלמ"ח במזרח ואוסישקין במערב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בני-ברק
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה תל-אביב
יישוב בני-ברק
שכונה פרדס-כץ
רחוב פלמ"ח 9, 11, 13, 15, 17, 19
אוסישקין 14, 16, 18, 20, 22

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| 6195 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 245, 244 332-335 352, 351 | 342, 6 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

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

1.5.7 מגהשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

מאשרת

12 פברואר 2007

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|----------------------------------|
| בב/28 | • שינוי | תכנית זו משנה את תכנית בב/28 עפ"י המפורט בתכנית. כל יתר הוראות תכנית זו ותכנית המתאר של בני-ברק על כל תיקוניה, חלות על השטח כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו. | 1488 | 28.11.1968 |
| בב/105/א | | | 1707 | 11.3.1971 |
| בב/105/ב | | | 2649 | 7.8.1980 |
| בב/105/צ | | | 4015 | 11.6.1992 |
| בב/105/מצ/1 | | | 5811 | 22.5.2008 |
| בב/105/צ/1 | | | 5643 | 22.3.2007 |
| בב/מק/105/מ/2 | | | 5402 | 31.5.2005 |
| בב/105/ד/2 | | | 4967 | 1.3.2001 |
| בב/105/ס/2 | | | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית בב/105/ס/2 |

מאושרת

12 פברואר 2010

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עליכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|---|-------------------|---------------|-------------|-------|---|----------------|
| | ועדה מחוזית | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 12 פברואר 2014 | ----- | 18 | ----- | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 12 פברואר 2014 | 1 | ----- | 1:500 | • מחייב | תשריט |
| | ועדה מחוזית | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 12 פברואר 2014 | 1 | ----- | 1:500 | • מנחה • מחייב בנושא קווי בנין, גובה מבנים | נספח בינוי |
| | ועדה מחוזית | דגש הנדסה | 12 פברואר 2014 | 1 | ----- | 1:250 | • מנחה | נספח תנועה |
| | ועדה מחוזית | עמיאל הולץ | 14 פברואר 2014 | 1 | ----- | 1:250 | • מנחה | נספח נופי |
| | ועדה מחוזית | צביקה שימושביץ חו"יד לתיקון 89, פקוח ופתוח בגינון | 3 מרץ 2014 | 1 | ----- | 1:250 | • מחייב | נספח עצים |
| | ועדה מחוזית | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 15 אוקטובר 2012 | ----- | 2 | ----- | • מנחה | טבלת הקצאה |

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

4460100

לאור

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

| מגיש התוכנית 1.8.1 | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------------|------------|-------------|------------|--|-----------|-----------------------------------|-------------|-----------|------------------|--------------|
| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | Miriifach1@gmail.com | 02-6512221 | 050-5226336 | 02-6514549 | רחוב יעקב אליאב 5, בית אדם, גבעת שאול, ירושלים | 513341636 | רשות מקומית | | 56171044 | דוד דן | פרטי |
| | Mozes_r@bbm.org.il | 03-5776146 | | 03-5776555 | רחוב ירושלים 58, בני-ברק | | ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני-ברק | | | | ועדה מקומית |

| זום במעל 1.8.2 | | | | | | | | | | |
|----------------|-----|-------|-------|-------|----------------------------|-------------|-----------|------------------|--------------|--|
| דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| | | | | | לאור | | | | | |

| בעלי עניין בקרקע 1.8.3 | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|-------------|------------|--|-----------|--------------------------------------|-----------|------------------|------------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
| Miriifach1@gmail.com | 02-6512221 | 050-5226336 | 02-6514549 | רחוב יעקב אליאב 5, בית אדם, גבעת שאול, ירושלים | 513341636 | רשות מקומית | 56171044 | דוד דן | פרטיים | בעלים |
| | | | | | | חי יעקב, חי יהודה, חי קשור, חי מולוכ | | | פרטיים | |
| | | | | | | חי שוקדורלה שמאל | | | פרטיים | |
| | | | | | | מדינת ישראל | | | פרטיים | |
| | | | | | | עיריית בני-ברק | | | רשות מקומית | |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4 | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------|-------------|------------|------------------------------------|-----------|---|-------------|-----------|------------------|-----------------------------|
| דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
| barlevie@netvision.net.il | 6290514 | 054-5327911 | 03-6200730 | רחוב גוריון 5, דרויאנוב 5, חל-אביב | 511650426 | רשות מקומית | 34716 | 054665880 | עזר בר | אדריכל |
| office@mifogel.co.il | 5796689 | 050-5238677 | 03-6199543 | רחוב יעקב 6, בני-ברק | 511532798 | מ. פוגל מדידות הנדסיות | 577 | 052030830 | משה פוגל | מו"ד |
| aviram@dgsh.co.il | 7554433 | 054-2008889 | 03-7554444 | רחוב גוריון 2 רמת גן | | דגש הנדסה - תכנון, תנועה ודרכים בע"מ | | | אבידס אגאי | מהנדס תנועה |
| a-holtz@013.net | 6799431 | 050-8751188 | 02-6799321 | רחוב יעקב 38 ירושלים | 514495696 | עמית הולץ אדריכלות גוף | | | עמית הולץ | אדריכל |
| Zvish212@gmail.com | 9316250 | 052-3647182 | 03-9316250 | רחוב שלומציון המלכה 4 פתח-תקווה | | צביקה שימושביץ חו"ד לתיקון 89, מקום ופתוח בנינו | | 01515782 | שימושביץ צביקה | מומחה בתחום תכנון משמר עצים |

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 |
| ועדה מחוזית | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב |

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 שינוי יעוד הקרקע ממגרש מיוחד (המיועד לבי"ח ומרפאות), שטח ציבורי פתוח ודרך. למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך.
- 2.1.2 קביעת מס' יח"ד במתחם - 222 יח"ד + 6 גני ילדים בקומת קרקע.
- 2.1.3 קביעת זכויות בניה והוראות בינוי להקמת 7 מבני מגורים בגובה של 5 עד 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללים 222 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 96 מ"ר מתוכם 20% מהיחידות יהיו בשטח עיקרי של 63 מ"ר.
- 2.1.4 קביעת מבנה לצרכי ציבור, גני ילדים בקומת הקרקע של מבני המגורים וגינה ציבורית לתושבי השכונה.
- 2.1.5 קביעת תנאים למתן היתר.
- 2.1.6 קביעת מס' קומות מירבי והוראות בינוי.
- 2.1.7 קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ.
- 2.1.8 איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית בהסכמת כל הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת 5 תאי שטח ביעוד מגורים די ובהם יותרו זכויות בניה כמפורט להלן:
- תא שטח 1001 - שטח עיקרי: 3831 מ"ר (+516 מ"ר לגזוזטראות) שטח שירות על קרקעי: 1700 מ"ר שטח שירות תת קרקעי: 2574 מ"ר מס' יח"ד: 43 מס' מבנים: 1 מספר קומות: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית. גובה מבנה מקסימלי - 28.0 מ' מעל למפלס הכניסה.
- תא שטח 1002 - שטח עיקרי: 10824 מ"ר (+1452 מ"ר לגזוזטראות) שטח שירות על קרקעי: 4920 מ"ר שטח שירות תת קרקעי: 7334 מ"ר מס' יח"ד: 121 מס' מבנים: 3 בנוסף יותרו 420 מ"ר שטח עיקרי ו- 80 מ"ר שטח שירות בקומת הקרקע ל- 4 גני ילדים. מספר קומות: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית. גובה מבנה מקסימלי - 28.0 מ' מעל למפלס הכניסה.
- תא שטח 1003 - שטח עיקרי: 2490 מ"ר (+336 מ"ר לגזוזטראות) שטח שירות על קרקעי: 1500 מ"ר שטח שירות תת קרקעי: 1630 מ"ר מס' יח"ד: 28 מס' מבנים: 1 מספר קומות: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית. גובה מבנה מקסימלי - 28.0 מ' מעל למפלס הכניסה.
- תא שטח 1004 - שטח עיקרי: 1533 מ"ר (+204 מ"ר לגזוזטראות) שטח שירות על קרקעי: 654 מ"ר שטח שירות תת קרקעי: 1324 מ"ר מס' יח"ד: 17 מס' מבנים: 1 בנוסף יותרו 105 מ"ר שטח עיקרי ו- 20 מ"ר שטח שירות בקומת הקרקע לגן ילדים. מספר קומות: קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית. גובה מבנה מקסימלי - 24.5 מ'.
- תא שטח 1005 - שטח עיקרי: 1149 מ"ר (+156 מ"ר לגזוזטראות) שטח שירות על קרקעי: 606 מ"ר שטח שירות תת קרקעי: 1000 מ"ר מס' יח"ד: 13 מס' מבנים: 1 בנוסף יותרו 105 מ"ר שטח עיקרי ו- 20 מ"ר שטח שירות בקומת הקרקע לגן ילדים. מספר קומות: קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.

| | |
|------------------------------|---|
| גובה מבנה מקסימלי – 24.5 מ'. | |
| 2.2.2 | סה"כ 222 יח"ד. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בו יותר שטח עיקרי של 2160 מ"ר. |
| 2.2.3 | פיתוח השצ"פ בהתאם לתכנית פיתוח, שימור והעתקת עציים. |
| 2.2.4 | איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית בהסכמת כל הבעלים. |
| 2.2.5 | הבינוי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, לרבות פיתוח המגרשים, עיצוב אדריכלי, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכד'. |
| 2.2.6 | קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ורכב. |
| 2.2.7 | קביעת תנאים להוצאת היתר בניה. |

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 11.106 דונם |
|-------------------------|-------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|---------------------------------------|-------------------|-------|----------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| בנוסף – 2664 מ"ר גוזזטראות | | 19827 | + 19827 | ----- | מ"ר | מגורים ד' |
| | | 222 | + 222 | ----- | מסי יח"ד | |
| 120% עפ"י תבי"ע בב/105 | | | - 7799 | 7799 | מ"ר | דיוור מיוחד |
| | | | | | מסי יח"ד | |
| מתוכם 630 מ"ר גני ילדים בשטח למגורים. | | 2790 | + 2790 | ----- | מ"ר | 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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|--|------------|---------------------|
| זיקת המאה לרכב ולהולכי רגל | 1001-1005 | מגורים ד' |
| זיקת המאה לרכב ולהולכי רגל | 1101 | מבנים ומוסדות ציבור |
| זיקת המאה לרכב ולהולכי רגל, מעבר לרכב חירום ואשפה. | 1201 | שטח ציבורי פתוח |
| | 1302, 1301 | דרך מאושרת |

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

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|-------|-----------|-------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר |
| 62.4 | 6931 | 69.0 | 7661 |
| 8.1 | 900 | 18.2 | 2025 |
| 18.6 | 2070 | 12.8 | 1420 |
| 10.9 | 1205 | | |
| 100 | 11106 | 100 | 11106 |

12 פברואר 2014

עמוד 10 מתוך 18

צילום

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---------------|---|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | במפלס הכניסה הקובעת לבנין: מגורים, ציבורי - גני ילדים (בתא שטח 1002 במבנה הסמוך לרחוב פלמ"ח ובמבנה הסמוך לרחוב אוסישקין, ובתא שטח 1004, 1005) לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה. מעל הכניסה הקובעת לבנין: מגורים. מתחת לכניסה הקובעת לבנין: אחסנה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חניה. |
| 4.1.2 | קוי בנין |
| | 4.1.2.1 כמסומן בתשריט. 4.1.2.2 בתא שטח 1002 ישמר מרחק מינימלי של 8.5 מ' בין המבנים שבתוך תא השטח (לא כולל המרפסות). |
| 4.1.3 | גובה קומות |
| | גובה קומה טיפוסית - 3.5 מ' ברוטו. |
| 4.1.4 | ניח שטחים |
| | ניתן להעביר עד 10% משטחי הבניה וממספר יח"ד בין תאי השטח שבתכנית ובלבד שישמרו סך כל השטחים המותרים עפ"י תכנית זו. מבלי לשנות קווי בנין וגובה. |
| 4.1.5 | סוכות |
| | עפ"י תכניות בב/105/ס/2 ו- בב/מק/105/ס/1 ועפ"י הוראותיהן. |
| 4.1.6 | חניה |
| | חניה תהא תת קרקעית ובגבולות תאי השטח. חניה אחת לכל יח"ד. |
| 4.1.7 | מרתפים |
| | עפ"י הוראות תמא/34/ב/4. יש להותיר לפחות 15% תכסית פנויה בתחום המגרש לצורך נטיעות עצים תוך העדפת השטחים לאורך המדרכות. |
| 4.1.8 | מחסנים |
| | יותר במרתף מחסנים בשטח מקסימלי של 10 מ"ר ליח"ד. כל מחסן יוצמד לדירה אחת. |
| 4.1.9 | מרפסות |
| | תותר הבלטת מרפסות ב- 1.5 מ' מעבר לקוי הבנין, בתנאי שהמרחק בין המרפסות של בניינים סמוכים לא יפחת מ- 6.0 מ'. |
| 4.1.10 | שטח מינימלי ליח"ד |
| | לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר (לא כולל מרפסת וסוכה). סה"כ 75 מ"ר כולל ממ"ד. |
| 4.1.11 | דירת נכה |
| | בתאי שטח 1001-1005: לכל בניין ניתן יהיה להוסיף דירת נכה אחת בהתאם להנחיות תכנית מס' בב/105/ב. |
| 4.1.12 | גני ילדים |
| | לכל גן ילדים בתאי השטח למגורים תתאפשר גישה לחצר פרטית בשטח של כ- 80 מ"ר עפ"י הנחיות משרד החינוך. |

| | |
|--------------|--|
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מעל פני הקרקע : מבני דת, בריאות, חינוך ותרבות. מתחת לפני הקרקע : חניון ציבורי, אחסנה, מתקנים טכניים. |
| 4.2.2 | הוראות |
| | עפ"י תכניות בב/105 ב ו-בב/105 צ על תיקוניהן, למעט לגבי זכויות הבניה וקווי הבנין, שיהיו על פי הקבוע בתכנית זו. |
| 4.2.3 | קוי בנין |
| | כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. |
| 4.2.4 | |
| | מבנה הציבור יתוכנן כך שייתן מענה מירבי לעירוב שימושים ויכלול לפחות 3 כיתות גן/מעון הכוללים חצר ייעודית עבורן וחצר משותפת נוספת לשימוש המבנה ושימושים ציבוריים נוספים בהתאם לצרכים העירוניים. |
| 4.2.5 | |
| | לכל גן ילדים תהיה חצר צמודה בשטח של 80 מ"ר. |
| 4.2.6 | תכסית מקסימלית |
| | תכסית המבנה לא תעלה על 55%. |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | מעל למפלס פני הקרקע : גיטון וריצוף, מתקני גן ופיתוח. מתחת למפלס פני הקרקע : תשתיות. |
| 4.3.2 | |
| | במסגרת תכנית פיתוח השטח הציבורי הפתוח ישולבו וישומרו העצים המסומנים בתשריט כ"עצים לשימור". |
| 4.4 | דרך |
| 4.4.1 | שימושים |
| | השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת דרך בחוק והתכנון והבניה תשכ"ה – 1965. |

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | נספח בינוי |
| | נספח הבינוי הינו עקרוני ומנתח ויהיה מחייב לנושא הגובה, מספר הקומות, המרחק בין הבנינים והשטח כמפורט בטבלת זכויות בניה. |
| 6.2 | שימור וניצול מי נגר עילי |
| 6.2.1 | בשטח התוכנית יוותרו 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'). במסגרת הנייל ולאורך המדרכות ישמר מקום לנטיעת עצים. יזם התכנית יפנה אל רשות המים עפ"י דין ויצגי פתרון להחדרת מי נגר. |
| 6.2.2 | תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. |
| 6.2.3 | בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. |
| 6.3 | הוראות בנושא עתיקות |
| 6.3.1 | כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. |
| 6.3.2 | במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היוזם על פי תנאי רשות העתיקות. |
| 6.3.3 | במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. |
| 6.3.4 | היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. |
| 6.3.5 | 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. |
| 6.4 | תנאים להיתר |
| 6.4.1 | אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית שתכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. |
| 6.4.2 | איכות הסביבה |
| 6.4.2.1 | תאום עם היחידה לאיכ"ס בכל הנוגע למניעת מטרדי אבק, רעש וכד' בזמן הבניה. |
| 6.4.2.2 | תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע תכנית דיגום הקרקע שאושרה ועל השלמת הטיפול בקרקע עפ"י ממצאי הסקר שנערך. |
| 6.4.3 | אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות השטחים הציבוריים ומבנה הציבור. |
| 6.4.4 | אשפה |
| 6.4.5 | תנאי להיתר בניה יהיה תכנון חדר אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה, והעברה למיחזור ו/או מטמנת אשפה עפ"י הנחיות מחלקת תברואה של עיריית בני ברק. חדר האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מהבנין ויכלל בשטחי השירות. |
| 6.4.5 | תנאי להיתר בניה יהא אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות לפיתוח השצ"פ אשר יכלול גן משחקים שכונתי, ספסלי ישיבה, מצללות, נטיעות, שבילים ציבוריים. |
| 6.4.6 | במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים עפ"י דין כתנאי למתן היתר בניה. |

| | |
|--------------|--|
| 6.5 | סטייה ניכרת |
| | תוספת יח"ד, לרבות דירות מדרון ושינוי בקווי בנין למעט בליטות עבור מרפסות וסוכות/תוספת קומות/תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. |
| 6.6 | פיתוח תשתיות: |
| 6.6.1 | בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויין בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. |
| 6.6.2 | כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. |
| 6.6.3 | בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי. |
| 6.6.4 | תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקות מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. |
| 6.6.5 | אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. |
| 6.7 | שמירה על עצים בוגרים |
| | על תאי שטח בהם מסומים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע המנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחום התכנית. ה. עץ אורן מס' 24 בנספח העצים – עץ לשימור. יוגדר כאזור לשימור ברדיוס של 6 מ' לפחות מגזע העץ. בשעת העבודות בשטח יש לעטוף את הגזע במגן כגון חצאי צמיגים/איכסורית/מחיצת קלקר עבה או כל חומר דומה על מנת שהגזע לא ייפגע בשעת העבודה מרכב חולף או כל חפץ אחר. ניתן להתייעץ עם אדריכל נוף/מהנדס/אגרונום לצורך הקמת קיר או גדר דקורטיבית סביב העץ כדי לשמר בצורה נכונה ויפה. ו. בהכנת התכנית המפורטת יש להתייעץ עם אגרונום לכתיבת מפרטים לשימור ומפרטי בטיחות לעצים במרחב הציבורי. ז. כל הפעולות הנדרשות לשימור מחויבות בפיקוח של אגרונום. |
| 6.8 | פסולת בנין |
| | תנאים למתן היתר בניה לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005" וכמפורט להלן: |
| 6.8.1 | קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה). |
| 6.8.2 | במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר. בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. |
| 6.8.3 | קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח – 50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה בבניה קונבנציונאלית). |
| 6.8.4 | בתוכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת אתר ההריסה, מוסד התכנון הדין בתוכנית או בהיתר יוכל לפטור מחובת גריסת פסולת הבנין, כולה או חלקה, ומחוסת ביצועה באתר עצמו, מנימוקים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה. |
| 6.8.5 | בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ-14000 מ"ק, יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין. |

| | |
|-------------|--|
| 6.8.6 | גריסה באתר מחוייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיין למניעת מפגעים. |
| 6.8.7 | במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק, במשרד לאיכ"ס, ולאחר קבלת אישורה. |
| 6.8.8 | במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות) יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. |
| 6.9 | אסבסט |
| | הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על-פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011. בהתאם לכך, כתנאי להיתר בניה יהא על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על-פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט – יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה) |
| 6.10 | חפירה ומילוי |
| | תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. |
| 6.11 | בניה ירוקה |
| 6.11.1 | בכפוף להחלטת הועדה המחוזית לעידוד בניה ירוקה, כל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה לפי התקן המקובל. |
| 6.11.2 | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מכון התקנים או כל גוף אחר שיוסמך לכך עפ"י הדין לתקן ישראלי לבניה ירוקה 5281. |
| 6.12 | זיקת הנאה |
| 6.12.1 | תאי שטח 1001, 1002 – בשטח המסומן בתשריט ומוגדר כזיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה הודדית בין תאי שטח 1001, 1002 לכלי רכב והולכי רגל לצורך כניסה למרתף ויציאה ממנו. |
| 6.12.2 | תאי שטח 1002, 1004 – בשטח המסומן בתשריט ומוגדר כ"זיקת הנאה" תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה הודדית בין תאי שטח 1002, 1004 לכלי רכב והולכי רגל לצורך כניסה למרתף ויציאה ממנו. |
| 6.12.3 | תאי שטח 1101, 1003 – בשטח המסומן בתשריט ומוגדר כ"זיקת הנאה" תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה הודדית בין תאי שטח 1101, 1003 לכלי רכב והולכי רגל לצורך כניסה למרתף ויציאה ממנו. |
| 6.12.4 | בשטח המסומן בתשריט ומוגדר כ"זיקת הנאה למעבר רגלי", בתאי שטח 1001, 1002, 1004, 1005 תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל בשטח המסומן וברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ'. |
| 6.12.5 | תא שטח 1004 – בשטח המסומן בתשריט ומוגדר כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל לצורך גישה לגן הילדים ברוחב שלא יפחת מ-3 מטר. |
| 6.12.6 | תאי שטח 1001 – 1003, 1005, 1101, 1201 בחזית לרחוב פלמ"ח, תאי שטח 1002, 1004, 1201 בחזית לרחוב אוסישקין: בשטח המוגדר כזיקת הנאה, תרשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולרכב ברוחב של 2.0 מ'. |
| 6.12.7 | בתאי השטח שבהם מסומנת זיקת הנאה הודדית לשני תאי שטח לצורך הגישה לחניה, במידה ותוגש בקשה להיתר לתא שטח אחד מבין השניים, תתוכנן רמפה חד סטרית בתא השטח נשוא הבקשה עד לעת בקשת היתר בניה במגרש השכן בו הוגדרה הרמפה המשותפת. בסמכות הועדה המקומית/רשות רישוי לחייב רמפה משותפת. |
| 6.13 | רישום שטחים ציבוריים: |
| | השטחים הציבוריים יירשמו ע"י עיריית בני-ברק ללא תמורה כתנאי למתן היתר בניה. |
| 6.14 | היטל השבחה |
| | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 6.15 | תנאי לאיכלוס |
| | תנאי לאיכלוס המבנים בתא שטח 1002 – מסירת כל השטחים הציבוריים לעיריית בני ברק וגמר פיתוח השצ"פ והכבישים בהתאם לתכנית פיתוח. |

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|------------|
| | | לא רלוונטי |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו יהא עד 10 שנים מיום אישורה.

מאושרת

8. חתימות

| | | | |
|-----------------------|--|-----------------------|-----------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: | מגיש התוכנית |
| תאגיד/שם רשות מקומית: | ב.ב.ד.ד. השקעות בע"מ ח.פ. 513341636 | מספר תאגיד: | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | |
| תאגיד/שם רשות מקומית: | | מספר תאגיד: | |
| שם: עדן בר | חתימה: מר. עדי אדריכלים ומתכנני ערים טל. 03-6200230 | תאריך: 12.3.2014 | עורך התוכנית |
| תאגיד: | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | מספר תאגיד: 511650426 | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | יזם בפועל |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד: | ב.ב.ד.ד. השקעות בע"מ ח.פ. 513341636 | מספר תאגיד: 513341636 | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |

עיריית בני ברק

מאושרת

12 פברואר 2014

עמוד 18 מתוך 18