

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/825

רחוב סוקולוב 41 בני ברק

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

## אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה   |
|---|---|
| <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב<br/>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965<br/>אישור תכנית מס' <u>בב/825</u><br/>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הפליטה<br/>ביום <u>3.7.14</u> לאשר את התכנית<br/>גילה ארליך<br/>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p><u>3.7.14</u></p> | <p>עיריית בני ברק<br/>מח' תכנון<br/>03-2015-03<br/>נתקבל</p>              |
| <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק<br/>החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף<br/>לתכנית מס' <u>בב/825</u><br/>בשיבת מס' <u>2014/26</u> ביום <u>29.9.14</u><br/>מהנדס הועדה<br/>יו"ר הועדה</p> <p><u>3.2.15</u></p>                            | <p>אדר רות מוזס<br/>המהנדס העיר<br/>לתכנון ולבניה<br/>אגף והנדסה בניב</p> |
|   |   |

## דברי הסבר לתוכנית

בשטח התוכנית קיימת טחנת קמח פעילה המכסה את כל שטח המגרש בגובה של עד 7 קומות, וביעוד תעשייה. מסביב לטחנת הקמח קיימים מבני מגורים וציבור. התכנית מפנה את טחנת הקמח, ומתאימה את הפרוייקט החדש לסביבה, דהיינו מגורים ומוסד ציבורי, ומייצרים חיבור של כיכרות פתוחות לכיוון השצ"פ הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאשרת

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|   |   |                          |     |
|---|---|--------------------------|-----|
| רחוב סוקולוב 41 בני ברק                     | שם התוכנית  | שם התוכנית ומספר התוכנית | 1.1 |
| בב/825                                      | מספר התוכנית  |                          |     |
|   | 5.770 דונם  | שטח התוכנית              | 1.2 |
| מילוי תנאים לתוקף                           | שלב   | מהדורות                  | 1.3 |
| מהדורה מס' 3 בשלב מילוי תנאים לתוקף         | מספר מהדורה בשלב  |                          |     |
| 31.12.2014                                  | תאריך עדכון המהדורה   |                          |     |
| תוכנית מתאר מפורטת                          | סוג התוכנית   | סיווג התוכנית            | 1.4 |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |                          |     |
| ועדה מחוזית                                 |   |                          |     |
| 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                                |                          |     |

**מאשרת**

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 666400  
קואורדינטה Y 184400

1.5.2 תיאור מקום ממזרח – רחוב סוקולוב, ממערב – רחוב אבן שפרוט  
מצפון – חלקות 1550, 1260 בגוש 6122  
מדרום – רחוב אבן גבירול

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית בני ברק

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ישוב בני ברק  
שכונה

רחוב ומספר בית סוקולוב 41  
אבן גבירול 2  
אבן שפרוט 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן  |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------|
| 6122     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 1550, 990, 989      | 1543, 75, 83, 1553 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

|                   |          |
|-------------------|----------|
| מספר גוש ישן      | מספר גוש |
| <b>לא רלוונטי</b> |          |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| מספר מגרש/תא שטח  | מספר תוכנית |
| <b>לא רלוונטי</b> |             |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

|                   |
|-------------------|
| <b>לא רלוונטי</b> |
|-------------------|



**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת    |
|------------|--------------------|--|---------|-----------------------|
| 11.12.2000 | 4942               | <p>תכנית זו משנה את תכניות בב/651, בב/105/א ו-בב/105/ב על תיקוניהן, כמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכניות הנייל על תיקוניהן יחולו על שטח התכנית כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.</p> | שינוי   | ✓ בב/651              |
| 11.3.1971  | 1701               |  |         | ✓ בב/105/א            |
| 7.8.1980   | 2649               |  |         | ✓ בב/105/ב על תיקוניה |
| 31.5.2005  | 5402               |  |         | ✓ בב/מק/105/מ/2       |
| 11.6.1992  | 4015               |  |         | ✓ בב/105/צ            |
| 22.5.2008  | 5811               |  |         | ✓ בב/105/מצ/1         |
| 22.3.2007  | 5643               |  |         | ✓ בב/105/צ/1          |
| 1.3.2001   | 4967               |  |         | ✓ בב/105/ד/2          |
| 17.8.2005  | 5427               | <p>תכנית זו כפופה לתכנית בב/105/ס/2</p>  | כפיפות  | ✓ בב/105/ס/2          |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך                        | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ   | תחולה                               | סוג המסמך      |
|--------------|-------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------------------------------------|----------------|
|              | ועדה מחוזית | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 31.12.2014        | —             | 17          | —      | מחייב                               | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 31.12.2014        | 1             | —           | 1: 500 | מחייב                               | תשריט התוכנית  |
|              | ועדה מחוזית | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 9.11.2014         | 1             | —           | 1: 500 | מנחה מחייב לנושא קווי הבניין והגובה | נספח בינוי     |
|              | ועדה מחוזית | דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ | 1.5.2014          | 1             | -           | 1: 250 | מנחה                                | נספח תנועה     |

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.

מאשרת

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

| שם פרטי ומשפחה  | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית         | מס' תאגיד | כתובת                    | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל                  | גוש/ חלקה (*) |
|---|-----------|------------|-----------------------------------|-----------|--------------------------|------------|-------------|------------|------------------------|---------------|
| רחל גיברלטר, לאה וולף, פנחס גליק, נפתלי יעקב קופליק, מרים בלומה פרידלנדר, רבקה ברלין, ציפורה קילא סוקולובסקי, שושנה וקסשטוק, גיברלטר יצחק אלחנן, וולף זאב אליעזר, עיני עוי"ד יוסי כהן |           |            |                                   |           | רח' זיבוטינסקי 35 רמת גן | 03-5757650 | 054-3456520 | 03-5757670 | yossi@segalcohen.com   |               |
| גולומביק הדר, קרמר ליאור, גולומביק פאר, בן צבי דניאל.   |           |            |                                   |           | רחוב צבי 5 רמת גן        | 03-7515700 | 054-7550770 | 03-7515800 | doron@nadlan-law.co.il |               |
| ועדה מקומית   |           |            | ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני-ברק |           | רחוב ירושלים 58 בני-ברק  | 03-5776388 |             | 03-5776408 |                        |               |

## 1.8.2 יזם בפועל

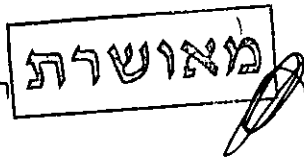
| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית                       | מס' תאגיד | כתובת               | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל                    |
|--------------|----------------|-----------|------------|---|-----------|---------------------|------------|--------|------------|--------------------------|
| פרטי         | שמואל נרקיס    |           |            | צמרת העיר בע"מ/ עידית הטוב נדליין שותפות מוגבלת |           | רח' קוטלר 7 בני-ברק | 03-5796750 |        | 03-5701442 | office@zamerethair.co.il |

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר                      | שם פרטי ומשפחה  | מספר זהות | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                       | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל                  |
|-----------------------------------|---|-----------|--------------------------|-----------|-----------------------------|------------|-------------|------------|------------------------|
| בעלים                             | רחל גיברלטר, לאה וולף, פנחס גליק, נפתלי יעקב קופליק, מרים בלומה פרידלנדר, רבקה ברלין, ציפורה קילא סוקולובסקי, שושנה וקסשטוק, גיברלטר יצחק אלחנן, וולף זאב אליעזר, עיני עוי"ד יוסי כהן |           |                          |           | רח' זיבוטינסקי 35 רמת גן    | 03-5757650 | 054-3456520 | 03-5757670 | yossi@segalcohen.com   |
|                                   | גולומביק הדר, קרמר ליאור, גולומביק פאר, בן צבי דניאל  |           |                          |           | רחוב צבי 5 רמת גן           | 03-7515700 | 054-7550770 | 03-7515800 | doron@nadlan-law.co.il |
| חוכר בחלקה 989 בעלים של חלקה 1550 |   |           | עיריית בני-ברק           |           | רחוב ירושלים 58 בני ברק     | 03-5776555 |             | 03-5776408 |                        |
| בעלים                             |   |           | מנהל מקרקעי-ישראל        |           | דרך מנחם בגין 125, ת"ל-אביב | 03-7632132 |             | 03-7632132 |                        |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית           | מס' תאגיד      | כתובת                       | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל                     |
|--------------|----------------|-----------|------------|------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------|-------------|------------|---------------------------|
| עורך ראשי    | עדן בר         | 054665880 | 34716      | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  | ח.פ. 511650426 | דרויאנוב 5 ת"א              | 03-6200730 | 054-5327911 | 03-6290514 | barlevie@netvision.net.il |
| מודד         | דרונוב ירוסלב  | 319395869 | 1055       | דרונוב ירוסלב מודד מוסמך           |                | אהרון קצנלסון 3/1 פתח תקווה | 03-9044507 | 054-5488474 |            | Ydronov1@yahoo.com        |
| יועץ תנועה   | אבירם אגאי     |           |            | דגש הנדסה תכנון ותנועה ודרכים בע"מ | 512329376      | רח' בן גוריון 2 רמת גן      | 03-7554444 | 054-2008889 | 03-7554433 | Aviram@dgsh.co.il         |



## 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 | פינוי טחנת הקמח והריסתה.  |
| 2.1.2 | שינוי יעוד מאזור תעשייה מוגבלת לאזור מגורים ד', כיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור ודרך. |
| 2.1.3 | הקמת 3 מבני מגורים בגובה 7.5 קומות מעל הקרקע ו-114 יח"ד.                                |
| 2.1.4 | הקמת מבני ציבור בגובה 5 קומות מעל קרקע.   |
| 2.1.5 | יצירת כיכר עירונית וחזית מסחרית בצומת הרחובות סוקולוב ואבן גבירול.                      |
| 2.1.6 | יצירת שביל גישה מרחוב אבן גבירול לשטח ציבורי פתוח בחלקה 1550.                           |

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

|   |  |
|---|--|
| 2.2.1 קביעת זכויות בניה באזור מגורים ד'   |  |
| 2.2.1.1 תא שטח 1001   |  |
| שטח עיקרי: למסחר - 250 מ"ר, למגורים - 7672 מ"ר, למרפסות מקורות - 996 מ"ר  |  |
| מספר יח"ד: 83   |  |
| 2 מבנים בני 6 קומות מעל קומת קרקע + קומה שביעית חלקית   |  |
| 2.2.1.2 תא שטח 1002   |  |
| שטח עיקרי: 2878 מ"ר + 372 מ"ר למרפסות מקורות  |  |
| מספר יח"ד: 31   |  |
| מספר קומות: 6 קומות מעל קומת קרקע + קומה שביעית חלקית   |  |
| 2.2.2 קביעת זכויות בניה באזור למבנים ומוסדות ציבור  |  |
| 2.2.2.1 תא שטח 1003   |  |
| שטח עיקרי מעל הקרקע: 1560 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לקרקע: 650 מ"ר  |  |
| מספר קומות: קומת קרקע + 5 קומות   |  |
| 2.2.2.2 תא שטח 1004   |  |
| שטח עיקרי מעל הקרקע: 1730 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לקרקע: 720 מ"ר  |  |
| מספר קומות: קומת קרקע + 5 קומות   |  |
| 2.2.3 המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ-7.6 מ', למעט סוכות עפ"י הוראות תכניות תקפות בב/מק/105/ס/1 ו- בב/105/ס/2. |  |



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 5.770 דונם |
|-------------------------|------------|

| הערות                                | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|--------------------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|                                      | מתארי             | מפורט |                         |           |          |                |
| מתוכם מרפסות מקורות בשטח של 1368 מ"ר |                   | 11918 | +11918                  |           | מ"ר      | מגורים         |
|                                      |                   | 114   | +114                    |           | מס' יחיד |                |
| מהווה 20% מסה"כ יחיד בתכנית          |                   | 23    | +23                     |           | מס' יחיד | דירות קטנות    |
|                                      |                   | 250   | +250                    | —         | מ"ר      | מסחר           |
|                                      |                   | —     | -6178                   | 6178      | מ"ר      | תעשיה מוגבלת   |
| במצב מאושר – שטח כולל                |                   | 4660  | +4140                   | 520       | 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                |
|-----------------------------|--|--|--|------------|---------------------|
| 1001 – זיקת הנאה להולכי רגל |  |  |  | 1001, 1002 | מגורים ד'           |
|                             |  |  |  | 1003, 1004 | מבנים ומוסדות ציבור |
|                             |  |  |  | 1005       | שטח ציבורי פתוח     |
|                             |  |  |  | 1006       | כיכר עירונית        |
|                             |  |  |  | 1007       | דרך מאושרת          |
|                             |  |  |  | 1008       | דרך מוצעת           |
|                             |  |  |  | 1009       | דרך משולבת          |

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         | יעוד                |   | אחוזים     | מ"ר         | יעוד               |
| 50.8       | 2930        | מגורים ד'           |   | 66.9       | 3861        | אזור תעשייה מוגבלת |
| 23.7       | 1370        | מבנים ומוסדות ציבור |   | 8.7        | 500         | שטח לבנייני ציבור  |
| 9.4        | 540         | שטח ציבורי פתוח     |   | 13.2       | 760         | שטח ציבורי פתוח    |
| 4.8        | 274         | כיכר עירונית        |   | 7.4        | 430         | דרך מאושרת         |
| 7.4        | 430         | דרך מאושרת          |   | 3.8        | 219         | דרך משולבת         |
| 3.8        | 219         | דרך משולבת          |   |            |             |                    |
| 0.1        | 7           | דרך מוצעת           |   |            |             |                    |
| <b>100</b> | <b>5770</b> | <b>סה"כ</b>         |   | <b>100</b> | <b>5770</b> | <b>סה"כ</b>        |

תשריט

## 4 יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ד'   | 4.1            |
|---|----------------|
| <b>שימושים</b>  | <b>4.1.1</b>   |
| בקומת הכניסה – לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות וכד'.<br>תא שטח 1001 מבנה A בנוסף למפורט לעיל, יותר מסחר ומשרדים. בשטח המסחרי לא יותרו עסקים לבישול מזון או מכירת ירקות. מכירת מזון (לא מבושל) תותר בתנאי אישור מחלקת רישוי עסקים. לא תותר הוצאת סחורות לרשות הרבים.<br>בקומות שמעל קומת כניסה – מגורים.<br>בקומות שמתחת לקומת כניסה – חניה, אחסנה, חדר אשפה, חדר גז, מתקנים טכניים. |                |
| <b>מספר קומות, גובה קומה וסה"כ גובה</b>   | <b>4.1.2</b>   |
| מספר קומות  | <b>4.1.2.1</b> |
| קומת קרקע + 6 קומות + קומה 7 חלקית  |                |
| גובה קומה   | <b>4.1.2.2</b> |
| קומת כניסה – 5.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל)<br>קומה טיפוסית – 3.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל)  |                |
| גובה מבנה מקסימלי (אבסולוטי, תקרה של קומת מגורים אחרונה)  | <b>4.1.2.3</b> |
| מבנה A – 66 מ'<br>מבנה B – 68.5 מ'<br>מבנה C – 70.5 מ'  |                |
| <b>חניה</b>   | <b>4.1.3</b>   |
| ניתן לבנות עד 3 מרתפים בגבולות תאי השטח ובכפוף להוראות תכנית מס' בב/מק/105/מ/2  |                |
| <b>הוראות בינוי</b>   | <b>4.1.4</b>   |
| גלריה   | <b>4.1.4.1</b> |
| בשטחי המסחר ניתן לבנות גלריה בשטח של עד 40% משטח קומת קרקע ובמסגרת זכויות הבניה המותרות.  |                |
| קוי בנין  | <b>4.1.4.2</b> |
| כמסומן בתשריט   |                |
| מרפסות פתוחות   | <b>4.1.4.3</b> |
| ניתן למקם מרפסות פתוחות בקו בנין קדמי ואחורי עד 1.5 מ' מעבר לקו בנין.   |                |
| דירות גג  | <b>4.1.4.4</b> |
| דירות גג ימוקמו בנסיגה כמסומן בנספח הבינוי, וייבנו עפ"י תכנית בב/מק/105/פ למעט שינויים עפ"י תכנית זו.   |                |
| סוכות   | <b>4.1.4.5</b> |
| סוכות ייבנו עפ"י תכניות בב/105/ס/2 ו- בב/מק/105/ס/1.  |                |
| קולונדה   | <b>4.1.4.6</b> |
| בחזית המסחרית תהיה קולונדה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.   |                |
| <b>דירות נכה</b>  | <b>4.1.5</b>   |
| ייבנו עפ"י תכנית בב/105/ב למעט סעיפים (ד) (ו) שבסעיף 47 בתכנית בב/105/ב.  |                |
| <b>דירות שיפוע</b>  | <b>4.1.6</b>   |
| דירות השיפוע ייבנו עפ"י תכנית בב/105/ש למעט שינויים שבתכנית זו.   |                |
| <b>שטח ליח"ד:</b>   | <b>4.1.7</b>   |
| לפחות 23 מהדירות יהיו בשטח עיקרי של 63 מ"ר. (ובנוסף - מרפסת בשטח של 12 מ"ר)<br>יתר הדירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר. (ובנוסף - מרפסת בשטח של 12 מ"ר)  |                |

**מאושרת**

|                |   |
|----------------|---|
| <b>4.2</b>     | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.2.1</b>   | <b>שימושים</b>  |
|                | מעל פני הקרקע – מבני דת, בריאות, חינוך ותרבות<br>מתחת לפני הקרקע – חניה, אחסנה<br>בתא שטח 1003 יותר שימוש למקווה.   |
| <b>4.2.2</b>   | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.2.2.1</b> | מבני הציבור בתאי שטח 1004, 1003 יתוכננו כך שייתנו מענה מירבי לעירוב שימושים<br>ציבוריים ויכלול לפחות 5 כיתות גן/מעון הכוללים חצר ייעודית עבורן וחצר משותפת נוספת<br>לשימוש המבנה, מקווה ושימושים ציבוריים נוספים שייקבעו עפ"י סעיף 188 לחוק ועפ"י<br>החלטת הועדה המקומית. |
| <b>4.2.2.2</b> | קווי בנין<br>בין תאי שטח 1003 ו-1004 תתאפשר בניה בקו בנין 0.0 מ' לצורך תכנון משותף של מבני<br>הציבור.   |
| <b>4.3</b>     | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.3.1</b>   | <b>שימושים</b>  |
|                | מעל פני הקרקע – גינות וריצוף, מתקני גן, תשתיות ופיתוח.<br>מתחת לפני הקרקע – תשתיות  |
| <b>4.4</b>     | <b>כיכר עירונית</b>   |
|                | <b>שימושים</b>  |
|                | מעל פני הקרקע – גינות וריצוף, תשתיות ופיתוח, שילוט הסטורי ו/או שילוב של אלמנטים<br>ממבנה הטחנה.<br>מתחת לפני הקרקע – תשתיות.  |
| <b>4.5</b>     | <b>דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת</b>  |
|                | <b>שימושים</b>  |
|                | מעל פני הקרקע – כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים<br>וחניה.<br>מתחת לפני הקרקע – תשתיות  |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד                | מס' תא/שטח | גודל תא שטח (מ"ר) | מספר בנין | שטחי בניה מ"ר                                      |                             |                    |      | אחוזי בניה (כוללים %) | מספר יח"ד (1) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (% משטח תא השטח)          | גובה אבסולוטי תקרה של קומת המגורים האחרונה | מספר קומות |               | קווי בנין (מטר) |       |      |
|---------------------|------------|-------------------|-----------|--|-----------------------------|--------------------|------|-----------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------|--|------------|---------------|-----------------|-------|------|
|                     |            |                   |           | מעל מפלס לכניסה הקובעת                             |                             | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי |                       |               |                         |                                 |  | צידי-ימני  | צידי-שמאלי    | אחורי           |       |      |
|                     |            |                   |           | עיקרי  | שרות                        |                    |      |                       |               |                         |                                 |  |            |               |                 | עיקרי | שרות |
| מגורים ד'           | 1001       | 2166              | A         | למסחר: 250<br>למגורים: 3605<br>למרפסות מקורות: 468 | למסחר: 100<br>למגורים: 1700 | 8790               | 979  | 39                    | 38.3          | 55                      | 66                              | קרקע+6 קומות+קומה 7 חלקית (4)              | 3          | כמסומן בתשריט |                 |       |      |
|                     | 1002       | 764               | B         | 528+4067 למרפסות מקורות                            | 1700                        | 1700               | 869  | 44                    | 40.6          | 55                      | 68.5                            | קרקע+6 קומות+קומה 7 חלקית (4)              | 3          | כמסומן בתשריט |                 |       |      |
|                     | 1002       | 764               | C         | 372+2878 למרפסות מקורות                            | 1100                        | 2292               | 869  | 31                    | 40.6          | 55                      | 70.5                            | קרקע+6 קומות+קומה 7 חלקית (4)              | 3          | כמסומן בתשריט |                 |       |      |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1003       | 650               | -         | 1560   | 702                         | 650 (3)            | 548  | -                     | -             | 55                      | 66 גובה אבסולוטי של תקרה אחרונה | קרקע+5 קומות                               | 2          | כמסומן בתשריט |                 |       |      |
|                     | 1004       | 720               | -         | 1730   | 780                         | 720 (3)            | 548  | -                     | -             | 55                      | 64 גובה אבסולוטי של תקרה אחרונה | קרקע+5 קומות                               | 2          | כמסומן בתשריט |                 |       |      |

מאשרת

(1) כולל דירות נכה ושיפוע.

לפחות 23 דירות בשטח עיקרי של 63 מ"ר במבנים A,B,C.

(2) כניסה קובעת למבנה A – במפלס 39.00 (אבסולוטי).

כניסה קובעת למבנה B – במפלס 41.50 (אבסולוטי).

כניסה קובעת למבנה C – במפלס 43.50 (אבסולוטי).

(3) עפ"י תכנית בב/105/מצ/1.

(4) בנוסף – קומה לדירת שיפוע.

**6. הוראות נוספות**

|                |   |
|----------------|---|
| <b>6.1</b>     | <b>ניקוז משמר נגר</b>   |
| <b>6.1.1</b>   | השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:   |
| <b>6.1.1.1</b> | ינקטו 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.   |
| <b>6.1.1.2</b> | מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  |
| <b>6.1.1.3</b> | מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.   |
| <b>6.1.1.4</b> | התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.  |
| <b>6.1.1.5</b> | יש להותיר לפחות 15% תכסית בתחום התכנית תוך העדפת שטחים פנויים לאורך המדרכות, בכיכר העירונית והפנית מי הנגר העילי לכיוון השצ"פ לצורך חלחול, השהיית מי הנגר ונטיעת עצים מצלים.  |
| <b>6.1.2</b>   | 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.  |
| <b>6.1.3</b>   | בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.  |
| <b>6.2</b>     | <b>היטל השבחה</b>   |
| <b>6.2.1</b>   | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  |
| <b>6.3</b>     | <b>תנאים למתן היתר</b>  |
| <b>6.3.1</b>   | תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר. תוכנית הפיתוח תכלול:<br>א. העמדת מבנים, עיצוב הבניינים וחומרי הגמר.<br>ב. מפלסי כניסה של המבנים.<br>ג. חתכי פיתוח במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות.<br>ד. פיתוח השטחים הפתוחים   |
| <b>6.3.2</b>   | הריסת בניינים קיימים המסומנים להריסה בתשריט ופניו הפסולת.   |
| <b>6.3.3</b>   | הגשת תכנית תשתיות בתאום עם אגף תשתיות.  |
| <b>6.3.4</b>   | אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות (לשטחי המסחר והציבור).  |
| <b>6.3.5</b>   | רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית בני ברק בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה.  |
| <b>6.3.6</b>   | הטמנת קו החשמל בתיאום עם חברת החשמל.  |
| <b>6.3.7</b>   | תנאי להיתר בניה יהא תכנון חדר אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור ו/או מטמנות אשפה עפ"י הנחיות מחלקת תברואה של עיריית בני ברק.<br>חדר האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מהבנין ויכלל בשטחי השירות.   |
| <b>6.3.8</b>   | עיצוב אדריכלי יעשה בתיאום עם מהנדס העיר, לרבות לגבי ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.  |
| <b>6.3.9</b>   | העתקת עצים במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה, יועתקו העצים המסומנים כעצים להעתקה בתשריט בכפוף לתנאים הבאים:<br>1. התחייבות העיר לקליטת העצים ולטיפול בהם, הכוללת פירוט לגבי מקום קליטת העצים. תוך העדפה לקליטת העצים בתחום השצ"פ, החצר הפנימית והכיכר העירונית.<br>2. נטיעה של לפחות 12 עצים בשטח המגוון שבתחום התכנית, בהתאם לנספח הבינוי.<br>3. תשלום אגרה. |
| <b>6.3.10</b>  | המשרד להגנת הסביבה ע"פ תוצאות דיגומי הקרקע חלה על המבנה המתוכנן חובת מיגון מפני חדירת מזהמים אורגניים נדיפים עפ"י מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה.<br>יש להשלים את בדיקות הקרקע במתחם כתנאי מקדים להיתר בניה.<br>לאחר השלמת הטיפול בקרקע ניתן לחזור על דיגום הקרקע במגרש כולו עפ"י תכנית שתתואם מול המשרד להגנת הסביבה לבחינה מחדשת של חובת המיגון.   |
| <b>6.4</b>     | <b>עתיקות</b>   |

|             |   |
|-------------|---|
| 6.4.1       | כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.  |
| 6.4.2       | 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.   |
| 6.4.3       | 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.  |
| 6.4.4       | היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  |
| 6.4.5       | 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 בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.   |
| <b>6.5</b>  | <b>נספח בינוי</b>   |
|             | נספח הבינוי הינו מחייב לנושא קווי הבנין, מס' קומות וגובה המבנים ומנחה לגבי יתר הנושאים.   |
| <b>6.6</b>  | <b>פסולת בנין</b>   |
|             | 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:  |
| 6.6.1       | קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).   |
| 6.6.2       | במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר. בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  |
| 6.6.3       | קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח – 50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה בבניה קונבנציונאלית).   |
| 6.6.4       | 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.   |
| 6.6.5       | בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ-14000 מ"ק, יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.   |
| 6.6.6       | גריסה באתר מחוייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיין למניעת מפגעים.  |
| 6.6.7       | במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק, במשרד לאיכ"ס, ולאחר קבלת אישורה.   |
| 6.6.8       | במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות) יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.   |
| <b>6.7</b>  | <b>אסבסט</b>  |
|             | 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) |
| <b>6.8</b>  | <b>חפירה ומילוי</b>   |
|             | תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.   |
| <b>6.9</b>  | <b>בניה ירוקה</b>   |
|             | בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית לעידוד בניה ירוקה, כל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה לפי התקן המקובל.   |
| <b>6.10</b> | <b>ניוד שטחים</b>   |
|             | במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן לנייד עד 10% מזכויות הבנייה בין תאי השטח המיועדים למגורים ד' בתוכנית זו.  |

|               |   |
|---------------|---|
| <b>6.11</b>   | <b>סטייה ניכרת</b>  |
|               | תוספת יח"ד, גובה ושינוי קווי בנין מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהווה סטייה ניכרת.   |
| <b>6.12</b>   | <b>זיקת הנאה</b>  |
| <b>6.12.1</b> | בשטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגליי, בתא שטח 1001 ברוחב שלא יפחת מ 12 מ' , תינתן זכות מעבר לציבור הולכי הרגל.<br>באיזור זיקת המעבר יקבע עומק אדמה גנני שלא יפחת מ-1.5 מטר.   |
| <b>6.12.2</b> | בשטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגליי, לאורך רחוב אבן גבירול ורחוב סוקולוב, ברוחב של 1.0 מ' ולאורך רחוב רוט ברוחב של 3.0 מ', תינתן זכות מעבר לציבור הולכי הרגל.<br>שטח זה יתווסף למדרכה שבתוך זכות הדרך וביחד - לא יפחת מ- 3.0 מ' לרווחת הציבור. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.13</b> | <b>תנאים לאיכלוס מבני המגורים</b>   |
|             | 1. פתיחת השבילים הציבוריים והמדרכות ונטיעות בהתאם לתכנית פיתוח.<br>2. פיתוח הכיכר העירונית.<br>3. מסירת תא שטח 1003 (ציבורי) לעיריית בני-ברק. |

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

|          |           |                   |
|----------|-----------|-------------------|
| מספר שלב | תאריך שלב | תתיגות            |
| :        | :         | <b>לא רלוונטי</b> |

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.



8. חתימות

|             |                            |   |                            |
|-------------|----------------------------|---|----------------------------|
| תאריך:      | תאריך: 18.1.15             | שם: עו"ד יוסי כהן                                       | תאריך: 18.1.15             |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: 05660211       | תאגיד/שם רשות מקומית: סגל כהן משרד עורכי דין            | מספר תאגיד: 05660211       |
| תאריך:      | תאריך: 18.1.15             | שם: עו"ד דורון כהן                                      | תאריך: 18.1.15             |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: 056689748      | תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק | מספר תאגיד: 056689748      |
| תאריך:      | תאריך: 19.1.15             | שם: שמואל נרקיס   | תאריך: 19.1.15             |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: 513998948      | תאגיד: צמרת העיר בע"מ / עידית הטוב נדל"ן שותפות מוגבלת  | מספר תאגיד: 513998948      |
| תאריך:      | תאריך: 7.1.15              | שם: עדן בר  | תאריך: 7.1.15              |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: 511650426 ח.פ. | תאגיד: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ                | מספר תאגיד: 511650426 ח.פ. |
| תאריך:      | תאריך: 18.1.15             | שם: עו"ד יוסי כהן                                       | תאריך: 18.1.15             |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: 05660211       | תאגיד: סגל כהן משרד עורכי דין                           | מספר תאגיד: 05660211       |
| תאריך:      | תאריך: 18.1.15             | שם: עו"ד דורון כהן                                      | תאריך: 18.1.15             |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: 056684798      | תאגיד: עיריית בני-ברק                                   | מספר תאגיד: 056684798      |
| תאריך:      | תאריך:                     | שם: עיריית בני-ברק                                      | תאריך:                     |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד:                | תאגיד: עיריית בני-ברק                                   | מספר תאגיד:                |
| תאריך:      | תאריך:                     | שם: מינהל מקרקעי ישראל                                  | תאריך:                     |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד:                | תאגיד:  | מספר תאגיד:                |