

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0186981

התחדשות עירונית במתחם רח' הירקון בני-ברק בב/מק/3302



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/ 3302
בישורה מס' 2015/44 ביום 4.5.15

ממונה מחוז
תל אביב

יו"ר
הועדה

מנהל
הועדה

2.1.16
אדר' רות מזוס
ס' תהדס העיר
לתכנון ולשוי בניה
אגף ההנדסה ת"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית באיזור הצפוני של בני-ברק. הפרויקט מציע בינוי חדש בניני מגורים, תעסוקה, מסחר ובנייני ציבור במתחם ביי הרחובות הירקון בצפון, אבו חצירה במערב המכבים במזרח ואברבנאל במרכז עם חיבור זמין למחלף גהה.

הפרויקט כולל:

- א. יצירת הפרדה ירוקה בין מבני התעסוקה הקיימים הסמוכים לתכנית ולמגורים החדשים.
- ב. קביעת הוראות בינוי.
- ג. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.
- ד. ריכוז האזור המיועד לתעסוקה.
- ה. שמירה וריכוז של זכויות הבניה הקיימות.
- ו. תכנית זו מהווה שלב ראשון. בשלב השני תוגש תכנית שתכלול תוספת זכויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 התחדשות עירונית במתחם רח' הירקון בני-ברק בב/מק/ 3302

מספר התכנית 501-0186981

1.2 שטח התכנית 49.400 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	184291
	קואורדינאטה Y	667155



1.5.2 תיאור מקום: בין הרחובות הירקון בצפון, אבו חצירה במערב המכבים במזרח ואברנאל במרכז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אבו חצירה ישראל		
בני ברק	אברנאל		
בני ברק	דנגור		
בני ברק	הירקון		
בני ברק	המכבים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק		228
7361	מוסדר	חלק	41, 118, 140, 144-174	114-116, 122, 138

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/580	1 - 6, 100 - 115
בב/534	1, 4, 24, 200
בב/580	14, 23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/105/ד/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ד/2. הוראות תכנית בב/105/ד/2 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בב/534	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/534 ממשיכות לחול.	3940	607	07/11/1991
בב/580	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/580 ממשיכות לחול.	4368	1099	02/01/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב אומן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יואב אומן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		22/08/2013	דורית זנשטיין		08/05/2014	מצב מאושר גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/09/2015	יואב אומן		21/09/2015	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 625	1	26/01/2015	דורית זנשטיין		27/01/2015	חלוקה אנליטית	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	26/01/2015	דורית זנשטיין		27/01/2015	טבלת הקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	18/06/2015	גיל רוזנברג		18/06/2015		לא

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
	אחר			החברה הכלכלית לבני- ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לבני- ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	20	03-9533333	03-7632233	
בבעלות רשות מקומית			עיריית בני-ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776124	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אומן	18768	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	office@tito.c o.il
	מודד	דורית זנשטיין	570	דאטאמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com
	סוקר עצים	גיל רוזנברג			אור יהודה	הגליל	36			giluckly@sm aile.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית במתחם תעשייה ומגורים עפ"י סעיף 62א' (א):

א. איחוד וחלוקה בהסכמה בכל התכנית עפ"י סעיף(1).

ב. הרחבת כבישים.

ג. תוספת יח"ד עפ"י סעיפים (8,9).

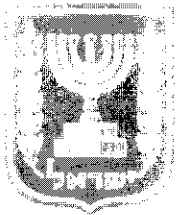
ד. שינוי בקוי הבנין עפ"י סעיף (4).

ה. הרחבת דרכים עפ"י סעיף (3).

ו. קביעת הוראות בנין, לרבות לגבי הבינוי בשלבים. עפ"י סעיף (5).

ז. קביעת הוראות להריסה ופינוי של מבנים ארעיים וללא היתר.

ח. שינוי בחלוקת שטחי הבניה לריכוז שטחי התעשייה עפ"י סעיף (6).



2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמה בכל התכנית וכמסומן בתשריט, ליצירת רצף מיטבי של שטחי המגורים, התעשייה, השטחים הפתוחים ושטחי הציבור ויצירת הפרדה ירוקה בין התעסוקה והמגורים.

ב. תוספת של עד 24 יח"ד מעבר ל-200 יח"ד המותרות עפ"י תכנית בב/580. (במסגרת הקלה). סה"כ 224 יח"ד (לא כולל דירת נכה).

ג. שינויים בבינוי כמסומן בנספח הבינוי וכדלהמן:

1. במגרשי המגורים תותר תוספת קומות לבניית בניינים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתפי חניה ובשטח עיקרי ממוצע ליח"ד שלא יפחת מ-65 מ"ר.

2. בתא שטח מס' 1 תותר חזית מסחרית עם מסחר בשטח של עד 300 מ"ר במקום דירות קומת הקרקע.

3. במגרש התעשייה (תא שטח מס' 103 תותר תוספת קומות לבנית בנין בן 31 קומות מעל קומת הקרקע. ובנוסף

ל-5 קומות של מרתף חניה (במקום 5 קומות + קומה חלקית) ע"י העברת שטחים ממגרשי תעשייה אחר בתכנית. גובה הבנין לא יעלה על 130מ' (בשינוי מהוראות תכנית בב/580).

ד. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ה. כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו כתנאי למימוש זכויות הבניה בתא השטח בו הם נמצאים. ההריסה תיעשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין, בדיקות קרקע וכדו'.

ו. הבינוי הסופי של כל בנין יתואם עם מהנדס העיר בהיתר הבניה, לרבות פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

49.4

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח מבנה הציבור ללא שינוי בת.ב.ע.מס' בב/580 נמדד באחוזים (160%) משטח המגרש. ניתן להוסיף דירות נכה.		6,242		6,242	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		224	+24	200	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		20,000		20,000	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		27,919		27,919	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501 - 509
דרך מוצעת	510 - 514, 517 - 521
דרך משולבת	515, 516
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 204
מגורים	1 - 4
שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B, 103B
שטח ציבורי פתוח	401 - 404
תעשייה	101A, 102A, 103A

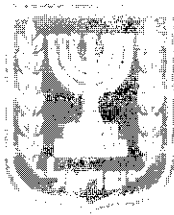
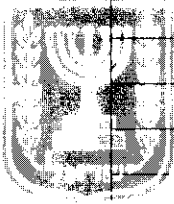
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	504, 506
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1, 3
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	103B
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה	101A
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	501, 504, 505
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	513, 514
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	515, 516
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1, 3, 4
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	101A, 103A
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501, 504, 506
דרך /מסילה לביטול	מגורים	4
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	101B, 101C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	101A
זיקת הנאה	דרך מאושרת	509 ,504 ,501
זיקת הנאה	דרך מוצעת	521 ,520
זיקת הנאה	מגורים	2
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B, 103B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה	תעשייה	103A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	509
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B, 103B
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה	101A, 103A
חזית מסחרית	מגורים	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	509 ,508 ,506 ,504 - 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	521 - 517 ,514 - 511
מבנה להריסה	דרך משולבת	516 ,515
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 202
מבנה להריסה	מגורים	4 - 1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B, 103B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	402 ,401
מבנה להריסה	תעשייה	101A, 102A, 103A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	509 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	521 - 517 ,514 - 510
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	516 ,515
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B, 103B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	404 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	101A, 102A, 103A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.25	122	אזור מגורים מיוחד לשיקום
27.28	13,481	דרך מאושרת
7.89	3,901	מבנה ציבור
27.87	13,773	מגורים ג'
1.87	924	שביל להולכי רגל
7.05	3,483	שטח פרטי פתוח כלול במגרש
1.85	914	שטח ציבורי פתוח
25.95	12,827	תעשייה
100	49,425	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.80	12,724.99	דרך מאושרת
3.77	1,857.06	דרך מוצעת
1.30	642.36	דרך משולבת
7.89	3,890.32	מבנים ומוסדות ציבור
27.32	13,474.1	מגורים
7.04	3,473.57	שטח פרטי פתוח
1.87	922.32	שטח ציבורי פתוח
25.01	12,332.67	תעשייה
100	49,317.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. בתא שטח מס' 1 יותר מסחר בחלק מקומת הקרקע. השימושים יהיו חנויות (ללא הכנת מזון), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכו'. השימוש יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
	אדריכלות
	<p>1. יותר ניוד של עד 10% זכויות ויחיד ממגרש למגרש בתחום התכנית, במסגרת בקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מחסנים לדיירי הבניין יותרו במרתף בלבד.</p>
4.2	תעשייה
4.2.1	שימושים
	<p>1. לא יותרו שימושים של תעשייה מזהמת וכמפורט בתכנית בב/580</p> <p>2. תותר תעשייה עתירת ידע, משרדים, מוסדות פיננסיים, מסעדות, מוסדות להשכלה גבוהה, אולמות, אולם תצוגה וכו'.</p> <p>3. שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
	אדריכלות
	<p>א. בקומת קרקע של המגדל תותר בניית קולונדה בקו בנין אפס עם זכות מעבר לציבור.</p> <p>ב. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה יותרו שטחי מסחר.</p> <p>ג. תותר קומת גלריה בקומת הקרקע.</p> <p>ד. לא יותרו גדרות המפרידות בין השפ"פ למבנה המשרדים.</p> <p>ה. חניה עילית תהיה ע"פ תכנית בב/580.</p> <p>ו. יותר לנייד שיטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות מעל הקרקע לטובת החניונים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	גינון ופיתוח באחריות העיריה.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>1. שטחי השפ"פ ישמשו את מגרשי התעשייה הצמודים אליהם.</p> <p>2. השטח ישמש לגינון, נטיעות וריצוף באחריות הבעלים, זכות מעבר רגלי לציבור ומעבר מוטורי</p>

4.5	שטח פרטי פתוח
	עבור רכב הצלה וכניסה לחניונים. 3. הכל כמפורט בתכנית המתאר בב/105/בי' 4. עומק האדמה מעל מרתפי החניה לא יפחת מ-1.5 מ'.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	כמו דרך מאושרת.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	כמו דרך מאושרת.
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי				
2	6	(1) 56	85	3150	1400	5320	3710	1		מגורים
					75	(2) 300		1	מסחר	מגורים
2	6	(1) 28	85	2413	453	2790	2841	2		מגורים
2	6	(1) 56	85	2500	1165	4380	2319	3		מגורים
2	6	(1) 84	85	3935	1983	7510	4633	4		מגורים
						(3)	6632	101A		תעשיה
						(3)	1131	102A		תעשיה
(5) 5	(4) 31	135		25475	8375	27919	4596	103A		תעשיה
					(6) 180	400	345	202		מבנים ומוסדות ציבור
					(6) 135	300	309	203		מבנים ומוסדות ציבור
					(6) 2494	5542	3247	204		מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

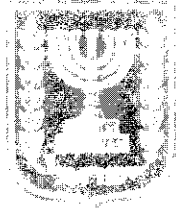
במגורים:

- שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. (כמפורט בתכנית בב/105/מ/2).
- יותר מרפסות סוכה עפ"י התכניות התקפות (לרבות בב/105/ס/2 ו-בב/מק/105/ס/1).
- שטחי השירות במגורים לא כולל מרפסות שמש ומרפסות סוכה.
- מחסנים יותרו במרתף בלבד.
- מסי יחיד והשטח העיקרי לא כולל דירות נכה.
- יותרו דירות גן ודירות גג בנוסף ל-6 הקומות.
- עפ"י תכניות תקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור.
- מהנדס העיר רשאי לאשר קומת מרתף חניה נוספת.
- יותר לנייד עד 10% זכויות ויחיד בין מגרשי המגורים בתחום התכנית במסגרת בקשה להיתר, באישור מהנדס העיר.
- באישור מהנדס העיר תותר תוספת שטחי שרות לטובת הנגשה לפי סעיף 151 ב' לתקן.
- ניתן להוסיף לשטח העיקרי זכויות לטובת חדרים על הגג ע"פ תכניות בתוקף רב/105/ד/2.

יב. באישור מהנדס העיר תותר תוספת שטחי שירות לטובת מיגון ע"פ תקנות פיקוד העורף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להוסיף "דירת נכה" בכל בנין מעבר למס' יח"ד המצוין בטבלה.
- (2) תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע במקום דירת גן בחזית הפונה לרח' המכבים.
- (3) ללא זכויות בניה עד לאישור ת.ב.ע. בסמכות ועדה מחוזית..
- (4) יותרו 2 קומות טכניות.
- (5) תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לטובת חניה באישור מהנדס העיר.
- (6) עפ"י תכניות תקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור.



6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	כל ההוראות של התכניות התקפות לרבות בב/580 ו-בב/105/ב' על תיקוניהן ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
6.2	הוראות בינוי
	1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי המרחקים בין הבניינים ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים. 2. קוי הבנין בהתאם לתשריט.
6.3	הוראות בינוי
	יותר דירות גג.
6.4	הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה
	הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים בתשריט להריסה הם כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.
6.5	אדריכלות
	1. בקומת הקרקע של המגורים תותר בניית דירות גן (במסגרת הזכויות ויחיד המותרות) או דירות נכה ע"פ תכנית בב/105/ב. 2. בתא שטח מס' 1 יותר מסחר במקום דירות הגן בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
6.6	אדריכלות
	שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-65 מ"ר
6.7	אדריכלות
	1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניינים, לרבות בנושא עיצוב החזיתות, וציפוי בחומרים קשיחים ובתאום עם מהנדס העיר.
6.8	אדריכלות
	יותר מרפסות סוכה ע"פ התכניות התקפות, לרבות בב/105/ס'2 ו-בב/מק/105/ס'1.
6.9	הוראות פיתוח
	1. אישור מורשה נגישות עפ"י דין לרבות פיתוח השטחים הפתוחים.
6.10	הוראות פיתוח
	במבנה התעשייה: 1. באיזור הקולונדה תותר זכות מעבר להולכי רגל. לא יבנו גדרות ומעקות. 2. עומק האדמה מעל מרתפי החניה לא יפחת מ-1.5 מ'. כדי לאפשר שתילת עצים.
6.11	סביבה ונוף
	1. ינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בנייה. 2. נטיעת עצים בוגרים בתעלות שתילה במדרכות וכן נטיעת עצים בחניות משמרות נגר באישור מחלקת הגינון של העיריה.

<p>6.12 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. שטחי השפ"פ הינם פרטיים וישמשו לגינון, ריצוף (כמפורט בתכנית המתאר בב/105/ב). תותר זכות מעבר רגלית ומוטורית עבור משאיות אשפה ורכבי כיבוי והצלה בלבד. 2. הטיפול בעצים הקיימים יהיה ע"פ הנחיות פקיד היערות.</p>	
<p>6.13 איכות הסביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין הריסת המבנים הקיימים ופינוי פסולת בנין. 2. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין עריכת סקרי קרקע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. 3. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין השימושים במגרשי התעשיה, במבנים ובמוסדות ציבור ובחזית המסחרית. 4. במגרשי התעשיה : א. לא יותרו שימושים של תעשיה מזהמת וכמפורט בתכנית בב/580. ב. יותרו שימושים כמפורט בתכנית בב/580, ולרבות תעשיה עתירת ידע, משרדים, מוסדות פיננסיים, מסעדות, מוסדות להסכלה גבוהה, אולמות, אולם תצוגה וכו'.</p>	
<p>6.14 ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>	
<p>6.15 תשתיות</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי להיתר: הגשת תכנית לפיתוח גינון, תאורה, שבילים תשתיות, כבישים שיתואמו ויאושרו עם מהנדסי העיריה.</p>	
<p>6.16 חניה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. החניה למגורים תהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר בב/105/ב על שינוייה וע"פ תכנית בב/580 והתקן התקף ו/או התכנית התקפה בזמן הוצאת היתר הבנייה, עפ"י הקטן מבניהם. ב. החניות יהיו בתחום המגרשים בלבד. ג. תנאי למתן היתר לכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה (לבנין התעשייה ולחזית המסחרית), הסדרי הכניסה והיציאה וכדו', שיתואם עם יועץ התנועה של העירייה ועם מה"ע. ד. תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לטובת חניה באישור מהנדס העיר. ה. במרתפי החניה במגורים יותרו מחסנים ומתקנים טכניים והנדסיים לטובת החניה ומבנה המגורים. ו. ניתן לבנות מרתף חניה משותף למס' תאי שטח למעט שטח החלחול כמפורט בתכנית בב/מק/105/2. ז. בתעשיה: עומק האדמה מעל מרתפי החניה לא יפחת מ 1.5 מ'. ח. בתעשיה: החניה העליונה תהיה ע"פ תכנית בב/580.</p>	
<p>6.17 ניהול מי נגר</p>	<p>6.17</p>
<p>1. עפ"י תמ"א 4/ב/34 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע. 3. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי</p>	

6.17	ניהול מי נגר
	<p>הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p> <p>4. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, ולהעבירה למשרד להגנת הסביבה ורשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>5. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>6. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>7. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>8. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.</p>



6.18	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



6.19	חלוקה ו/ או רישום
	<p>השטחים ירשמו על שם העירייה בהתאם לטבלת ההקצאות, יחשבו כהפקעות לכל דבר ועניין ויחולו עליהם דיני ההפקעות כאילו הועברו על שם העירייה בהליכי הפקעה.</p>

6.20	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוועדה המקומית תהה רשאית לגבות את הוצאות התכנית.</p>



6.21	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>

6.22	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת יח"ד למעט דירות נכה.</p> <p>2. תוספת קומות.</p> <p>3. בניה מעבר לקווי הבנין, למעט סוכות ובלטות מותרות עפ"י תכניות תקפות.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.23
<p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרשים לרבות לעניין גינון, תאורה, שבילים וכדו' בתאום עם מה"ע.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניינים, לרבות בנושא עיצוב הזיתות וציפוי בחומרים קשיחים ובתאום עם מה"ע.</p> <p>ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי השימושים במגרשי התעשייה, במבנים ומוסדות ציבור ובחזית המסחרית.</p> <p>ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין הריסת המבנים הקיימים, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין עריכת סקרי קרקע ומי תהום במתחם עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. במידה וקיים חשש להימצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות וכדו') יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. הגשת תכנית לפיתוח הדרכים שתתואם עם יועץ התנועה של העירייה כתנאי להגשת הבקשה להיתר הראשונה.</p> <p>ח. תאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק כתנאי להגשת הבקשה להיתר הראשונה.</p> <p>ט. הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריט כתנאי למימוש הבנייה באותו תא שטח.</p> <p>י. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם העירייה כתנאי להיתר הבנייה בכל תא שטח.</p> <p>יא. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות עפ"י דין, לרבות לגבי פיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>יב. קבלת הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לנושא פינוי פסולת בנין ועודפי עפר.</p> <p>יג. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>טו. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>טז. יש לקבל את אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבניה והביסוס ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בנייה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.24
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים לעקירה/שימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעקרה/עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

א. הריסת מבנים קיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריטת כתנאי למימוש הנזכרים באותו תא שטח.
ב. מימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ 512699125	שם: החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ 512699125	חתימה:
יוזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ 512699125	שם: חברה כלכלית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 1111	שם: גילי טסלר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	500261003 עיריית בני-ברק	שם: עיריית בני-ברק	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	שם: יואב אומן	חתימה:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחסות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 18.1.16 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

גילי טסלר
מתכנתת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל