

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0147736

מתחם הר הבנים בני ברק - בב/820



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

ענייני בני ברק

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק		
החליטה להמליץ לאשר לחקדה/לתת תוקף		
לתכנית מס' 501-0147736		
בשיבה 20/6/15 יום 8.5.16		
מזכרס הועדה	י"ר הועדה	י"ר הועדה המחוזית

7.10.16

אדר' רות מוזס
המזכרת
לתכנון והבניה
בני ברק

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 501-0147736
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.8.16 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית

18.12.16



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1950
 1951
 1952
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960
 1961
 1962
 1963
 1964
 1965
 1966
 1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מגדירה את הבינוי ואת זכויות הבניה בהר הבנים, תוך שמירה על איכות השטח הציבורי בראש הגבעה ועל נקודות המבט אל הנוף והפקעה לצרכי ציבור.

התכנית ממוקמת סביב הר הבנים, בין רחוב שמעיה ורחוב הלוחמים.

התכנית מציעה להקצות שטח לצרכי ציבור, להעצים את זכויות הבניה למגורים של המגרשים בשיפולי ההר ולשלב בהם גני ילדים בקומת הקרקע. כמו כן משנה התכנית יעוד מגרש מיוחד למגרש ביעוד מגורים.

סה"כ כוללת התכנית 102 יח"ד, 3 גנים בקומות קרקע של מבנה מגורים, מבנה ביעוד ציבורי ושטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם הר הבנים בני ברק - בב/820

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

501-0147736

מספר התכנית

22.160 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוייב ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום תכנון זמין
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
בני ברק
קואורדינטה X 184200
קואורדינטה Y 666300

1.5.2 תיאור מקום

הר הבנים בני ברק.
רחוב שמעיה מספר 7, 9, 11, 13, 15.
רחוב הלוחמים מס' 8, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	הלוחמים	בני ברק
	7	שמעיה	בני ברק

שכונה גבעת סוקולוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1028, 1058-1059, 1066-1067, 1070, 1103-1104, 1738, 1744, 1784, 1787	1763-1769, 1774, 1778, 1785	חלק	מוסדר	6122

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון זמין
הדפסה 39

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/א	שינוי		1707		11/03/1971
בב/105/ב	שינוי		2649		07/08/1980
בב/105/מצ/1	שינוי		5811	3211	22/05/2008
בב/105/ס/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ס/2 ממשיכות לחול.	5427	3833	17/08/2005
בב/105/צ	שינוי		4015	3489	11/06/1992
בב/105/ש	שינוי	תכנית זו לא תחול ולא ניתן יהיה להוסיף דירות שיפוע מכוחה.	5897	1621	08/01/2009
בב/166/א	שינוי		2102		03/04/1975
בב/מק/105/ס/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105/ס/1 ממשיכות לחול.	5256		17/12/2003

הערה לטבלה:

התכנית ממצה את כל זכויות הבניה הניתנות למימוש מכוח תכניות עירוניות למעט דירות נכה.

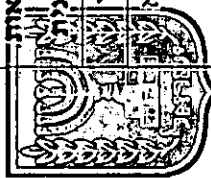
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



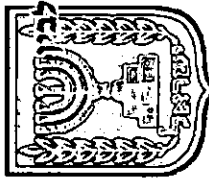
תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכיל
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			נכיל
תזכיר תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	16/07/2015	יעל הרון	22/07/2015	עקרונות איחוד וחלוקה, טבלת הקצאות-תתום להפקדה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:500	1	20/11/2016	ישראל אדלר	20/11/2016	תכנית וחותכים	לא
סביבה ונוף	מחייב	1:250	1	10/10/2016	דויד גת	06/11/2016	תכנית וחותכים. המסמך מחייב לנושא קווי בניין וגובה.	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	30/11/2016	עדן בר	30/11/2016	תרשים סביבה כללית, תרשים סביבה קרובה, תכנית מצב מאושר.	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



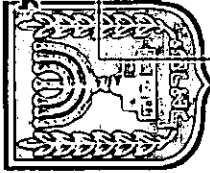
תכנון זמין
מונה הדפסה 39

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים המנוחים 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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-5776408	03-5776555	58	ירושלים	בני ברק	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק		ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית
תכנון זמין shlomo.sha piro@mail. huji.ac.il	072-2419230	03-5704630	7	מנחם	בני ברק			מארז שפירא	פרטי	פרטי

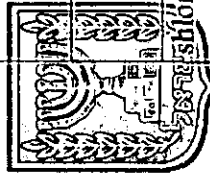


תכנון זמין
39

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-5776408	03-5776555	58	ירושלים	בני ברק	עיריית בני ברק			בעלות רשות מקומית
תכנון זמין shlomo.shapiro@ma huji.ac.il	072-2419230	03-5704630	7	מנחם	בני ברק			מארז שפירא	בעלים



תכנון זמין
39

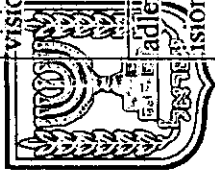
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע נוספים: מלכנון ברוריה, בן שושן אפרים, סלני נירית-פרל, חלקה 1039 בנוש 6122 בע"מ, יהודה זלצמן, וורנר רפאל, פרטיים נוספים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

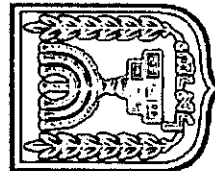
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
barlevic@netvision.net.il	03-6290514	03-6200730	5	דרויאנוב	תל אביב-יפו	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	34716	עון בר	עורך ראשי	אדריכל
tagal@barak.net.il	03-6723172	03-6738206	4	זוהר	רמת גן	ישראל אדלר, הנדסה אזרחית בע"מ	12528	ישראל אדלר	יועץ תחבורה	מהנדס
gat@bezeqint.net	076-5457441	03-5235686	88	(1)	נל"י	תגל מיפוי ואורתופוטו	1426	מושאד באדיר	מודד	מוסמך
yael@aval.co.il	03-5496768	03-5496817	6	שד יצמן	רמת השרון	הרון הלוי שמאות מקרקעין	36501	דויד גת	יועץ נופי	אדריכל
	09-9501177	09-9501166	5	רגב אריה (2)	נתניה		599	יעל הרון	שמאי	שמאי מקרקעין

(1) כתובת: ד.ג. מודיעין 71930.

(2) כתובת: אזור תעשייה פולג.



מנהל תכנון זמין
הדפסה 39



מנהל תכנון זמין
הדפסה 39

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
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב.
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק

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: ת"ת: 39 מונה הדפסה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מתחם למגורים, שטחי ציבור מבונים ופתוחים בהר הבנים.

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים א', מגרש מיוחד, שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור לאזור מגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. ביטול דרך.
5. קביעת הוראות עיצוב ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת 6 תאי שטח (תאי שטח 1001-1006) ביעוד מגורים ד' ובהם יותרו סה"כ 9700 מ"ר שטחים עיקריים, 1224 מ"ר שטחים למרפסות וסה"כ 102 יח"ד, במבני מגורים בני 3-6 קומות מעל לקומת כניסה, עפ"י המפורט בסעיף 5.
2. קביעת תא שטח (1101) ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ובו יותרו 1200 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע ו-800 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לקרקע, עפ"י המפורט בסעיף 5.
3. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים של חלקות 1763, 1764, 1768, 1769, 1774, 1778 וחלק מחלקה 1785 בגוש 6122.
4. הקצאת שטח לגני ילדים בהיקף שלא יפחת מ-125 מ"ר (עיקרי + שירות) לכל גן. בתאי שטח 1001-1003 (סה"כ 3 גני ילדים).
5. ביטול דרך והפיכתה לשביל להולכי רגל.
6. קביעת הוראות לעיצוב ופיתוח.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

22.16

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
הדפסה 39

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
"מגרש מיוחד"			-958	958	מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
20% מסך היחיד בתכנית	20		+20		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מתוכם 330 מ"ר בתאי שטח 1003, 1002, 1001 למגורים ד'	2,330		+2,330		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מצב מאושר - ללא התייחסות למגבלת מגרש מינימלי.	102		+86	16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר - ללא התייחסות למגבלת מגרש מינימלי. מתוכם 1224 למרפסות.	10,924		+8,082	2,842	מ"ר	מגורים (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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1301
דרך מוצעת	1401
מגורים ד'	1006 - 1001
שטח ציבורי פתוח	1202, 1201
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1101



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	1003 - 1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1301
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1201
טיפול נופי	דרך מאושרת	1301
טיפול נופי	דרך מוצעת	1401
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	1201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
טיפול נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1004 - 1006
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1101
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	1201



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,074	31.92
מגורים א	4,737	21.38
מגרש מיוחד	1,596	7.20
שביל	85	0.38
שטח ציבורי פתוח	8,668	39.12
סה"כ	22,160	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,288.52	28.26
דרך מוצעת	99.78	0.45
מגורים ד'	4,270.66	19.19
שטח ציבורי פתוח	10,503.82	47.21
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,088.14	4.89
סה"כ	22,250.92	100






3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך /מסילה לביטול	790.73
טיפול נופי	10,384.17
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	5,205.79
שימור נופי	3,019.08





תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ד'	4.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>שימושים</p> <p>4.1.1</p> <p>במפלס הכניסה הקובעת לבנין : מגורים, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה בתאי שטח 1003-1001, בנוסף למפורט לעיל יותר שימוש ציבורי לגן ילדים - בכל תא שטח - גן אחד. לכל גן ילדים תתאפשר גישה לחצר פרטית של כ- 80 מ"ר עפ"י הנחיות משרד החינוך. מעל הכניסה הקובעת לבנין : מגורים. מתחת לכניסה הקובעת לבנין : אחסנה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חניה. בתא שטח 1006 יותר קומות מגורים בהתאם לטופוגרפיה של המגרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>הוראות</p> <p>4.1.2</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גגות הבתים (החזית החמישית) יתוכננו בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי, ללא מתקנים וישולבו עם תכנון הגינה בתאום עם מהנדס העיר. 2. בכל אחד מהמגרשים יהיו לפחות 20% דירות קטנות ויתר היחיד בתמהיל מגוון שייקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לאופי הבינוי הייחודי של התכנית ותנאי המגרש. 3. גובה קומה טיפוסית - עד 3.5 מ' ברוטו. 4. מרפסות - תותר הבלטת מרפסות לחזית קדמית ואחורית עד 1.5 מ'. 5. קומת גג - בתאי שטח 1001-1003 ו-1006 קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3.0 מ' מחזית הרחוב. 6. דירות נכה - יותרו דירות נכה עפ"י תכניות תקפות בתאום עם מהנדס העיר. 7. סוכות - עפ"י תכניות בב/105/2 ו- בב/מק/105/1 ועפ"י הוראותיהן. 8. בתא שטח 1006 יותרו קומות מגורים מתחת לקרקע בהתאם לטופוגרפיה וכמסומן בנספח בינוי לתכנון זמין ונוף, וכן לא יותר שימוש לחניה בחזיתות במבנה הפונות למגרשי המגורים הסמוכים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>גובה מבנים ואו בטיחות טיסה</p> <p>ב</p> <p>1. הגובה האבסולוטי של המבנים בתאי שטח 1004 ו-1005 יהיה עד 78 מ' מעל פני הים באופן שהקומות הבולטות מעל רום הגבעה יהיו בנסיגה של 3 מ' מכיוון השצ"פ. 2. המפלס העליון (הגג העליון של קומת המגורים) של המבנים בתאי שטח 1001-1003, הגובלים בשצ"פ שבחלקה 1785, לא יעלה על מפלס השצ"פ (כ- 70 מ' מעל פני הים).</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>ג</p> <p>1. תחום החפירה יורחק ב 1.0 מ' (כולל דיפון) מגבול תא השטח הגובל בשצ"פ 1201. 2. יינטעו עצים ביחס של 8 עצים לדונם בתחום החצר ולאורך המדרכה בתחום המגרש. 3. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מהבריכה התפעולית התת קרקעית עד לקוי הבינוי של מגרשי המגורים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ד</p> <p>תא שטח 1006 : לא יותר שימוש לחניה בחזיתות במנה הפונות למגרשי המגורים הסמוכים.</p>	
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
	שימושים	4.2.1
	שטח פתוח לרווחת תושבי הסביבה, מוסדות ציבור לשימוש חינוך, דת, רווחה ואו קהילה.	

	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
	הוראות	4.2.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>א בינוי /או פיתוח</p> <p>המרווח בין גבול המגרש המערבי (לכיוון תא שטח 1005) לקו הבניין יכלול פיתוח גנני. עד להקמת מוסדות הציבור בפועל בתא שטח 1101, השטח יפותח כשצ"פ אקסטנסיבי כדי להגדיל את היצע השטחים הפתוחים בסביבה.</p>	א
	<p>ב גגות</p> <p>גג מבנה הציבור יפותח כחזית חמישית כחלק מפיתוח השטח של ההר, גובהו יותאם לגובה הטופוגרפי של הגבעה. יתאפשר מעבר הולכי רגל בין מבנה הציבור לשצ"פ המרכזי. הכל בכפוף לתקנים ולאישור של משרד החינוך.</p>	ב
	<p>ג עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. כיתות לימוד תהיינה רק מעל הקרקע. לא יותרו כיתות לימוד במרתפים. 2. תחום החפירה יורחק ב 1.0 מ' (כולל דיפון) מגבול תא השטח בגובל בשצ"פ 1201. 3. יינטעו עצים ביחס של 8 עצים לדונם בחצר מבנה הציבור.</p>	ג

	שטח ציבורי פתוח	4.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>שימושים</p> <p>מעל למפלס הקרקע: גינון וריצוף, מתקני גן, תשתיות ופיתוח. מתחת למפלס הקרקע: תשתיות. בתא שטח 1201 - בריכת מים תת קרקעית והמתקנים הנלווים לה.</p>	4.3.1
	הוראות	4.3.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. סוג העצים שיינטעו במרחב יקבעו על ידי הרשות המקומית במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי למתחם. 2. לא תותר הקמת גדרות למעט במקרים בהם נדרש מבחינה בטיחותית, מבחינה טופוגרפית ולמניעת השלכת פסולת. 3. יש לשמור תכסית טבעית (אדמה) במינימום 30% משטח השצ"פ. 4. תובטח תאורה מספקת עפ"י התקן הנדרש ו/או עפ"י הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות. 5. השצ"פ המוצע בתכנית (חלקות 1764, 1778) ישומר וישוקם כאתר טבע עירוני בהתאם להמלצות סקר טבע עירוני. 6. השצ"פ בחלק הצפוני יכלול שדרת עצים כפולה/אזור מוצל באופן אינטנסיבי. 7. שימור נופי</p>	א
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>א. המדרון הצפון מערבי של הגבעה (המסומן בתשריט כ"שימור נופי") ישמר כפי שהוא כ"חלק מאתר הטבע העירוני", למעט הקמת שביל הליכה צר ומרוצף ומדרגות, שיאפשרו גישה בטיחותית למקום תוך מניעת נזקי סחף ודריכה באדמת הכורכר הרגישה והבלתי יציבה שבמקום.</p> <p>ב. ראש הגבעה וגג המאגר - מסמך העיצוב האדריכלי ונופי יכלול התייחסות לראש הגבעה וגג המאגר. הגינון ואדריכלות הנוף יהיו על טהרת הצמחייה המקומית ככל שניתן ובהיקף של 8 עצים לדונם.</p> <p>ניתן יהיה להשתמש בעפר שייחפר במתחם בעת הבניה לטובת הקמת מספר מסלעות כורכר אשר יהוו בסיס לעיצוב ראש הגבעה, תוך שיקומה והרחבתה של הסביבה הטבעית במקום.</p>	

4.3	שטח ציבורי פתוח
	8. לא תותר תנועת כלי רכב כבדים בתחום אתר הטבע העירוני, יש לגדרו במן עבודות הבניה ויש למזער את הפגיעה במרגלות המצוק לעת פיתוח הרחובות "שמעיה" ו-"הלוחמים".



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.4	דרך מאושרת
------------	-------------------

4.4.1	שימושים
	מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות.

4.4.2	הוראות
--------------	---------------

א	בינוי /או פיתוח
	1. יש לכלול נטיעות עצי צל לאורך רחוב שמעיה לאור המפגע הוויזואלי של החדרים הטכניים של בריכת המים. 2. יקבעו נטיעות עצי צל כל 5 מ' לאורך רחוב "הלוחמים" או במרחק אחר, כך שיווצר רצף צל תוך עמידה על עקרונות מסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני מתאריך ה- 21.12.15.

4.5	דרך מוצעת
------------	------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.5.1	שימושים
	מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות.

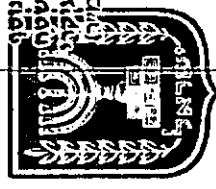
4.5.2	הוראות
--------------	---------------



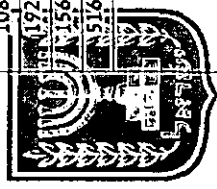
תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

מורפסות- בניסון לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	מספר קומות מעל הקניסה הקובעת	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הבנייה הקובעת				
96				16.6	8			966	510	979	483	1001	מגורים ד'	
96	2	5	16	16.6	8	75	534.1	966	525	1089	483	1001	מגורים ד'	
156				18.2	13			1432	600	1419	716	1002	מגורים ד'	
									15	110	716	1002	מגורים ד'	
156	2	4	13	18.2	13	75	499.4	3576	615	1529	716	1002	מגורים ד'	
108				18.3	9			986	510	796	493	1003	מגורים ד'	
									15	110	493	1003	מגורים ד'	
108	2	4	12.2	18.3	9	75	490.2	2417	525	906	493	1003	מגורים ד'	
192	2	(2) 6	(1) 19.5	33.1	16	75	597.1	2884	760	1158	483	1004	מגורים ד'	
156	2	(3) 5	(1) 18	27.4	13	75	534.5	2539	620	969	475	1005	מגורים ד'	
156	4	(2) 6	19.2	26.9	43	55	612.2	9771	983	3396	1596	1006	מגורים ד'	
	2	2	7.8			55	336	3656	800	1200	1088	1101	שטחים מיוחדים ומוסדות	



תכנון זמין
מיום 07/08/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כלולים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו

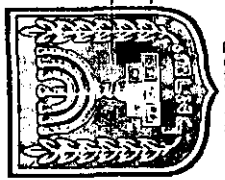
הערות בהתאמה:

- קוי בנין - כמסומן בתשריט
- שטח יח"ד
- לפחות 20% מיוחדות הדיוור במתחם יהיו בשטח עיקרי של 63 מ"ר.
- זכויות הבנייה שלא מומשו לאו ענדו לעת הוצאת היתר הבנייה יתכלו.

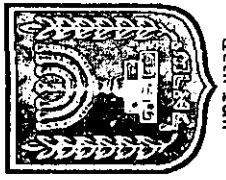
4. ניווד זכויות בניה
- א. ניתן יהיה לנייד בין תאי השטח עד 10% מזכויות הבניה וחי"ד, בכפוף לעמידה בקווי הבניין והגובה הקבועים בתכנית.
- ב. יותר ניווד בין שטחי שירות לשטחים עיקריים על קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 10% וזאת בכפוף לעמידה בקווי הבניין, מספר יחיד והגובה הקבוע בתכנית זו כך שכל שנקבע היקף גבוה של שטחי שירות ניתן יהיה לצלם באופן אפקטיבי.
5. מחסנים - יותרו במרתפים מחסנים בשטח מקסימלי של 10 מ"ר ליחיד.
6. זכויות הבניה שלא ניתן יהיה לממש במסגרת קווי הבניין והגובה, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יתכלו בעת הוצאת היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה אבסולוטי 78 מ' מעל גובה פני הים.
- (2) קומה ששית חלקית.
- (3) קומה חמישית חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

טרם הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי, לכל תחום התכנית או חלק ניכר ממנה, המבוססת על עקרונות הבינוי והפיתוח של התכנית. התכנית תיקבע את הוראות הפיתוח, עיצוב אדריכלי, חומרי גמר, מיקום גני הילדים במבני המגורים, מיקום החצרות, דרכי גישה וכו'.

6.2 דרכים תנועה ו/או חניה

1. תתאפשר זיקת הנאה לכניסה ויציאה מחניונים למגרשים גובלים. בסמכות מהנדס העיר יהיה לחייב כניסה משותפת. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.
2. בחלק הצפוני של ההר יתאפשר מעבר הולכי רגל ואופניים רציף ונגיש במפלס רחוב שמעיה.
3. תקן החניה בתחום התכנית לא יעלה על מקום חניה אחד לדירה.
4. הוועדה המקומית תהא רשאית לתת פטור מתקן חניה לכל דירה ששיטחה אינו עולה על 80 מ"ר (שטח עיקרי).
5. כל אזור התכנית יהיה אזור מיתון תנועה ואזור העדפת הולכי רגל.
6. בבניינים חדשים יותקנו חניות רק בקומות מרתף. לא תותר הקמת חניות בקומת הכניסה הקובעת לבניין.
7. הרחובות יתוכננו באופן המאפשר נסיעת מיניבוסים להסעות.
8. החניה תהיה תת קרקעית, עפ"י התקן ובגבולות תאי השטח בתנאי מתן פתרון לחלחול מים תהום עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
9. תאום נושא החניות כניסה ויציאה וכדי עם יועץ התנועה של העירייה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה




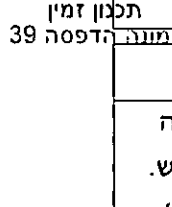
1. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1.
2. תאום תשתיות עם אגף התשתיות, לרבות לגבי מעבר או הזזת תשתיות קיימות.
3. בתאי שטח 1001-1003 תאום תכנון גני הילדים, לרבות שטח החצר, עם מחלקת החינוך של העירייה.
4. היתר בניה יכלול הנחיות קונסטרוקטיביות בעניין הקירות התומכים הדרושים בגב ההר.
5. הטמעת הנחיות היחידה הסביבתית בהיתר הבנייה.
6. אישורי נגישות בהתאם לצורך.
7. היתר בניה למרתף ו/או למבנה יכלול אמצעים הנדסיים שיש בהם למנוע פגיעה במבנים הסמוכים לו בהתאם לחו"ד קונסטרוקטיבית.
8. במסגרת הבקשה להיתר יוצג שטח ההתארגנות של המבנה נשוא הבקשה להיתר. בהסכמת בעלים, יותר שטח התארגנות זמני בתחום מגרשי המגורים הכלולים בתכנית, לא יותר שטח התארגנות בתחום השטח הציבורי.
9. תנאי להיתר בניה, יהיה קבלת חו"ד היחידה הסביבתית והמלצות סקר הטבע העירוני ככל שזה יושלם עד מועד זה.

6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאיכלוס יח"ד - פיתוח השצ"פ המרכזי והשלמת הפיתוח עפ"י תכנית הפיתוח להר הבנים.

6.5 חומרי חפירה ומילוי

תכנית עיצוב אדריכלי (כמפורט בסעיף 6.1) תכלול בין היתר:

	חומרי חפירה ומילוי	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>1. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי: חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח. 2. הצגת פתרונות: בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תוכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרויקט ובשטח הגובל.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח-1978. 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. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 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.</p>	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות. 2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, לרבות חשמל, תקשורת, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת מים.</p>	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>הבנייה תהייה עפ"י תקן לבניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	6.8
	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד"ו). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר</p>	6.9

6.9	ניהול מי נגר
<p>העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>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 לפגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.10	סטיה ניכרת
<p>1. תוספת יח"ד ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, למעט דירות נכה המותרות ע"י תכנית תקפה.</p> <p>2. בנייה מעל הרום המירבי של השצ"פ (הגינה) בחלקה 1785.</p> <p>3. חריגה מגובה המבנים וקווי הבניין.</p> <p>4. זכויות בניה שלא מומשו ו/או נוידו בעת הוצאת היתר בניה יתכלו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.11	הפקעות ו/או רישום
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, אשר נכללים בתחום תכנית איחוד וחלוקה יופרשו במסגרת הוראות החלוקה החדשה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו אשר לא נכללים במסגרת הוראות תכנית איחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות בהתאם לדין.</p>	

6.12	הוצאות הכנת תוכנית
<p>הוועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית מכל בעלי המקרקעין, לפי שווים היחסי של מגרשיהם, ביחס לשווי הכולל של התכנית, הכל עפ"י חוק.</p>	

6.13	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	<p>תכנית זו מאפשרת ביצוע כל תא שטח בנפרד ואת בתנאי מתן ההפקעות וההתחייבויות של אותו השטח נשוא הבקשה עפ"י תכנית זו. מונה הדפסה 39</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

7.2 מימוש התכנית

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

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק 500261003	חתימה:	

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	מאיר שפירא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית בני ברק 500261003	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	מאיר שפירא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	עדה ראשי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 511650426	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

30.11.2016
חתימת - לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 511650426



תכנון זמין
מונה הדפסה 39