

5000280839-1

**מאשרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0162321

רחוב מצדה בני ברק - בב/840

מחוז **תל-אביב**  
מרחב תכנון **מקומי בני ברק**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

**מינהל התכנון - מחוז תל-אביב**  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
507-076227 **אישור תכנית מס'**  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום **14.9.16** לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
**מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית**  
7.5.10 18.4.17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תיקן  
לתכנית מס' 501-0162321  
ביום 27.6.16  
2016/80  
יו"ר הועדה המחוזית

22.3.17

אדר' רות מוס  
ס' מרנדס הקיר  
לתכנון ושיוכניה  
אגף ההנדסה ב

**עיריית בני ברק**

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מתחם התעסוקה שעפ"י תכנית בב/566 ("התכנית הראשית") - מתחם BBC - נמצא בהליכי פיתוח וביצוע.

לאור השינויים התכנוניים והתנועתיים במתחם, הצרכים העירוניים והמצב בפועל, נדרש שינוי ייעוד משפ"פ לדרך של כביש שקיים בפועל ובוטל סטטוטורית בתכנית הראשית.

השינוי יאפשר מעבר דרומה לכיוון ז'בוטינסקי וצפונה לרחוב ששת הימים, וישפר את התנועה במתחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רחוב מצדה בני ברק - בב/840

שם התכנית 1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0162321

שטח התכנית 1.2 5.895 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק  
 קואורדינאטה X 183613  
 קואורדינאטה Y 666711

1.5.2 תיאור מקום רחוב מצדה בני ברק. ממערב לרחוב החשמונאים, ממזרח לרחוב בר כוכבא, מצפון להמשך רחוב המכבים ומדרום לרחוב הירקון.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	מצדה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק		26, 104, 113, 115, 119, 124, 147, 168, 189-191

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/566	ש1102, ש1105, ש1223
בב/מק/3071	2102b, 2103b, 2202b
בב/מק/3080	2101b
בב/מק/3250	201A, 201B, 401, 301, 202, 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

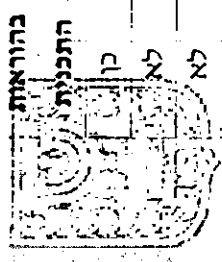
לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

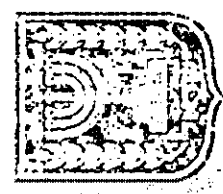
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 566	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית בב/566 כמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית בב/566 יחולו על שטח התכנית כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	4989	2834	24/05/2001
בב/ מק/ 3071	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית בב/מק/3071 כמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית בב/566 יחולו על שטח התכנית כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	5880	1074	11/12/2008
בב/ מק/ 3080	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית בב/מק/3080 כמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית בב/566 יחולו על שטח התכנית כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	6161	1121	17/11/2010
בב/ מק/ 3250	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית בב/מק/3250 כמפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3250 יחולו על שטח התכנית כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	6683	952	31/10/2013

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע			עדן בר	1	1:1000	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח בינוי	19/03/2017		עדן בר	1	1:200	מנחה	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית וחתך עקרוני	19/03/2017		אבירם אנאי	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	תרשים התמצאות כללית, תרשים סביבה קרובה, תכנית מצב מאושר	22/12/2015		עדן בר	1	1:1000	רקע	דרכים תנועה וחניה מצב מאושר



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	מקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה	בני ברק	ירושלים	58	03-5776579	03-5776408	
				בני ברק						



#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה	בני ברק	ירושלים	58	03-5776579	03-5776408	
			בני ברק						

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776579	03-5776408	

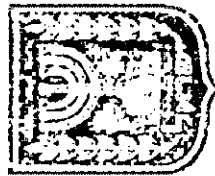


הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים - שונים

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
brlv@brlv.ne	03-6290514	03-6200730	5	דוריאנוב	תל אביב-יפו	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	34716	עזר בר	עורך ראשי	אדריכל
aviran@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה - תכנון, תנועה ודרכים בע"מ		אבירם אנאי	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
adler99@netvision.net.il	03-6723172	03-6738206	4	זוהר	רמת גן	ישראל אדלר, הנדסה אזרחית	12528	ישראל אדלר	יועץ תשתיות	מהנדס
moded@isbo.utsky.com	03-9603067	03-9607316		(1)	חמד	יאיר איזובצקי מדידות, איתור ורישום מקרקעין	542	יאיר איזובצקי	מודד	מודד מוסמך

(1) בתוכנית: מושב חמד 125.



משרד התכנון  
מחלקת תכנון



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי ייעוד משפ"פ לדרך ברחוב מצדה כדי לאפשר מעבר דרומה לכיוון רחוב ז'בוטינסקי וצפונה לכיוון רחוב ששת הימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לדרך מוצעת עם חניה תת קרקעית לתאי השטח הסמוכים, בהתאמה.
2. כל ההוראות של התכניות התקפות שלא שונו בתכנית זו, ימשיכו לחול.
3. הזכויות במגרשים הגובלים לדרך המוצעת שעפ"י תכנית זו יוותרו ללא שינוי.
4. מתן אפשרות להפקעת שטחים לצורך מעבר תשתיות, כלי רכב ונטיעות (כמפורט בסעיף 6.4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	5.895
------------------	-------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3007 - 3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3007 - 3001
חניה	דרך מוצעת	3007 - 3001

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	5,895	100
סה"כ	5,895	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5,895.26	100
סה"כ	5,895.26	100

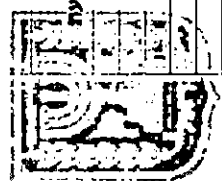
**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>
	<b>4.1.1</b>
<p>מעל לפני הקרקע : שימושי דרך על פי חוק התכנון והבניה למעט מסילה וכדומה. מתחת לפני הקרקע : תשתיות עירוניות, חניה. יותר 5 קומות מרתף עפ"י תכנית מאושרת שקדמה לתכנית זו. בכל תא שטח יותר 5 קומות מרתף לשימוש המגרש הגובל בתא השטח. הכניסה לחניונים מתוך המגרשים הגובלים.</p>	
	<b>4.1.2</b>



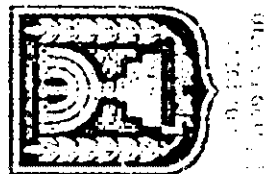
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יערך
		שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת			
5	500	3430	3430	686	3001	דרך מוצעת
5	500	5155	5155	1031	3002	דרך מוצעת
5	500	5890	5890	1178	3003	דרך מוצעת
5	500	3425	3425	685	3004	דרך מוצעת
5	500	3790	3790	758	3005	דרך מוצעת
5	500	5750	5750	1150	3006	דרך מוצעת
5	500	2035	2035	407	3007	דרך מוצעת



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

הצעה ברמת הטבלה: \_\_\_\_\_  
 התכנית אינה משנה את זכויות הבניה העל קרקעיות במגרשים, אלו ייגזרו משטחם המקורי של המגרשים, כפי שמופיע בתכנית המאושרת.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית פיתוח אשר תכלול הוראות מחייבות בנושא נטיעות לאורך המדרכות והותרת עומק אדמה גנני עבור העצים וכן מעבר תשתיות עירוניות.
2. תנאי להוצאת היתר בניה לבניינים כמגרשים הגובלים הכולל מרתפים, בגבול תכנית זו:
  - א. תכנית פיתוח המשתלבת עם פיתוח המרחב הציבורי העל קרקעי.
  - ב. תיאום עם אגף התשתיות והתנועה לצורך הבטחת ביצוע הדרך.
  - ג. טיפול בקרקעות מזוהמות בהתאם לחו"ד היחידה הסביבתית.
  - ד. הסדרי תנועה - בדגש על צומת ז'בוטינסקי- מצדה באישור משרד התחבורה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נתי"ע לנושא ביצוע הדרך והסדרי תנועה.

**6.2 עתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח-1978. 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. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"מ"ט-1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 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. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3 ניהול מי נגר**

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים וכן שטחים להשהייה והחדרת מי נגר עילי.

**6.4 רישום שטחים ציבוריים**

הבעלות בתאי שטח 3001-3007 תישאר על שם הבעלים. העירייה תהיה רשאית להפקיע את זכות החכירה לתקופה של 999 שנים בשטחים שמעל הקרקע ועד לעומק של 1 מ' לכל הפחות למעבר תשתיות ונטיעות, עומק החכירה ייקבע באופן שלא יפגע בשימוש בקומות המרתפים.

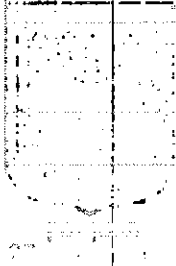
**6.5 הנחיות מיוחדות**

בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יותר שימוש ל 5 מרתפי חניה. בכל תא שטח יותרו 5 קומות מרתף לשימוש המגרש הגובל בתא השטח. מרתפי החניה תחת הדרך ובתאי השטח הגובלים יהיו המשכיים ורציפים. מתחת לזכות הדרך ומעל למרתפי החניה ישמר מקום למעבר תשתיות עירוניות בהתאם לנספח הבינוי המציג את הפתרון העקרוני לנושא זה.

**6.6 סביבה ונוף**

1. נטיעת עצים חדשים
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

סביבה ונוף	6.6
<p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות                      תכונות עצים שיש לתעדף:                      א. נותני צל סוככנים                      ב. חסכנים במים                      ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:                      א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.                      ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.                      ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך - מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל, משרד החקלאות</p>	
<p>3. תחזוקת עצים ברחבי הרשות                      תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>שינוי סדר השלבים בהתאם להתקדמות בביצוע בפועל של הפרויקטים לאורכה של הדרך, יותר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>רציפות תנועה: תובטח רציפות התנועה מצפון לדרום במהלך ביצוע הדרך, במידה ותקטע זמנית רציפות התנועה לאורך רחוב מצדה עקב הקמת הפרויקטים, תועבר התנועה לרח' החשמונאים ממזרח שיהפך לדרך דו סטרית. הכביש יבוצע בשלבים הבאים עד לפיתוחו המלא:</p>	0
	תאי שטח 3002, 3004, 3006 - בביצוע	1
	תא שטח 3003 - בביצוע	2
	תא שטח 3001	3
	תאי שטח 3005, 3007 - כביש קיים פעיל, יבוצע מחדש לאחר ביצוע פרויקט בתאי שטח 1105 ו-1223	4



**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל