

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0416891

בב/105/2

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



עיריית בני ברק

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק		
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף		
לחכנית מס'	501-0416891	
בישיבה	ביום	2016/87
8.9.16		
יו"ר הועדה המועצה	יו"ר הועדה	מנהל הועדה

7.12.16

אדר' רות מוזס  
מנהל הועדה  
לחכמת תושבי בני ברק  
אגף ההנדסה

## דברי הסבר לתכנית

עיריית בני ברק מקדמת תכניות מתאר כוללנית בהתאם לתיקון 101 לחוק אשר נמצאת בהליכי אישור. התכנית מצביעה על חוסר רב בשטחי מוסדות ציבור בתחום העיר (בעיקר הבנויה). לאור זאת נדרש ניצול מיטבי של הקרקעות המיועדות לבניית מוסדות ציבור בעיר וזאת על פי הנחיות משרד החינוך, על פי המדריך החדש להקצאת קרקעות ובנוסף לפי המדריך לבתי ספר אנכיים. תכנית זו החלה על כל העיר מתאימה את המצב התכנוני לדרישת בניית מוסדות הציבור לעיר, בהתאם לסעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



בב/2/105	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
501-0416891	מספר התכנית		
7,088 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית		
62 א (א) סעיף קטן 5, 16, 62 א (א) סעיף קטן 5	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184678 קואורדינאטה X

666244 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התייחסות לכל מרחב התכנון המקומי של בני ברק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - כל תחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל שכונות העיר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

גבעת שמואל, פתח תקוה, רמת גן, תל אביב-יפו



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/10/1998	74	4687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /א. הוראות תכנית תמא/23 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /א
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4 ✓
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/5. הוראות תכנית תמא/34 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/5 ✓
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 /ב על תיקונייהן ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 /ב ✓
11/06/1992	3489	4015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 /צ על תיקונייהן ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 /צ ✓
22/03/2007	2085	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 /צ 1 על תיקונייהן ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 /צ/1 ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 6000	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/04/2016	עדן בר	06/04/2016		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	

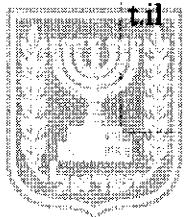
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.net.il



רשות המסים  
במחלקת המס



רשות המסים  
במחלקת המס



**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
מגרש ציבורי	מגרש בייעוד ציבורי על פי תכנית תקפה (כגון ייעוד "אזור לבניין ציבורי", "מבנים ומוסדות ציבורי" וכדו') או מגרש בייעוד אחר בו הותר בניין המשמש בלמעלה מ-85% משטחו לצרכים ציבוריים של חינוך, רווחה, דת ובריאות.
תכניות תקפות	כל תכנית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו והמאפשרת בנייה ציבורית במגרש.

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**

תוספת שטחים וקומות במגרשים ציבוריים עפ"י סעיפים 62א(א)(5)(16).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- בכל מגרש בייעוד ציבורי (מגרש "חוס") יותרו התוספות הבאות:
  - תוספת שטחים בשיעור של עד 20% משטח המגרש או עד 500 מ"ר (עפ"י הקטן מביניהם) מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכניות תקפות ובהתאם לחלופה הנבחרת, דהיינו:
    - בבניין בן 4 קומות של 40% התוספת היא עד 20%, וסה"כ יותר עד 180% בגובה עד 6.5 קומות.
    - בבניין בן 3 קומות של 50% התוספת היא עד 20%, סה"כ יותר עד 170% בגובה עד 5.5 קומות.
  - בכל מגרש ציבורי בייעוד אחר (עפ"י ההגדרה בתכנית זו) התוספת היא:
    - תוספת של עד 20% או עד 500 מ"ר (עפ"י הקטן מביניהם) מעבר לזכויות המותרות עפ"י התכנית התקפה.
    - תוספת של עד 2.5 קומות מעבר למותר עפ"י התכנית התקפה.
    - התוספות הנ"ל כוללות הקלות באם אושרו בעבר.
    - מספר הקומות המירבי מעל הקרקע יהיה עד 6.5 קומות מעל הקרקע, בהתאם לחלופה בה נבנה המבנה כמפורט לעיל.
    - תכסית הבנייה תהיה במסגרת קווי הבניין המאושרים (והקלות ככל שיאושרו) בתכניות התקפות.
    - תכנית זו תחול על בניינים קיימים וחדשים.
    - תכנית זו תהיה בתוקף עד לאישורה של תכנית מפורטת אחרת שתאושר עפ"י תכנית המתאר הכוללת המקודמת ע"י העירייה.
    - יותר מרתפים עפ"י הוראות התכניות המאושרות, לרבות בב/מק/105/2 ובב/מ/105/1.
    - גובה כל קומה (נטו) לא יעלה על 3.5 מ', הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר גובה שונה בהתאם לשימוש המוצע בקומה (כגון: בית כנסת, בית מדרש וכו').
    - גובה המבנה כולו לא יעלה על 25 מ'.
    - תותר הקמה של יותר מבניין אחד על מגרש ציבורי וזאת על ידי ביטול סעיף 33 (א)(ב) בתכנית בב/105/ב לגבי בנייני ציבור בלבד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

7,088

שטח התכנית בדונם

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	7,088	100
סה"כ	7,088	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,088,003.37	100
סה"כ	7,088,003.37	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	ללא שינוי.

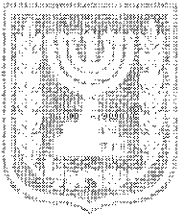


5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תואי מסילה</b>
	בכל מקרה של בקשה להיתר בניה למבנה ציבור הגובל בקו מתע"ן, היתר הבניה יועבר להתייחסות הרשות המוסמכת למתע"ן בהתאם לקבוע בתמ"א 4/א/23.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק 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), יבצעו 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 הפעולות הנדרשות לשמר את העתיקות.</p> <p>4. 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>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה.
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	השימושים הציבוריים יתואמו עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין מניעת מטרדי רעש, מיקום מזגנים וכדו'.
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	במידה ומגרש למבנה ציבור חל בתחום רדיוס המגן לבארות מים, יחול לגביו סעיף 7 בתקנות "בריאות העם לקידוחי מי שתיה תשנ"ה - 1995".
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>על התכנית יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר העשרת מי תהום, בין השאר ההנחיות הבאות:</p> <p>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.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>הוראות תכנית החלה בתחום האזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי, המסומנים בצבע ורוד בנספח התשתיות של תמ"א 4/ב/34, והכוללות הנחיות בדבר החדרת מי הנגר העילי למי התהום, טעונות אישור מנהל רשות המים.</p> <p>מנהל רשות המים יגיש למוסד התכנון את אישורו או את הערותיו תוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לצורך מתן אישורו, או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד התכנון. לא נתנה תשובה במועד, יראה מוסד התכנון את ההנחיות כמאושרות.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאים להיתר:

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי שתתואם עם מה"ע בבקשה להיתר.</p> <p>2. חזיתות מבני הציבור יצופו בחומרים קשיחים (כגון אבן) בתאום עם מה"ע בהיתר הבנייה.</p> <p>3. קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות מכבי אש, בטיחות, נגישות, פיקוד העורף וכדו' עפ"י דרישת אגף ההנדסה.</p> <p>4. בתוספת לבניין קיים, הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית לרבות לגבי עמידה בת.י. 413 לרעידות אדמה וחזוקו בהתאמה.</p> <p>5. בקשה להיתר לתוספות עפ"י תכנית זו במגרש שאינו ביעוד ציבורי עפ"י תכנית תקפה, תפורסם במתכונת של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.</p> <p>6. תכנית זו תהיה כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34, תמ"א 5/ב/34, תמ"א 4/א/23 תוך ביצוע התיאום הנדרש מול הגופים הרלוונטיים, במידה ומגרש הבניה ממוקם בתוך תחום רדיוס המגן לבארות מים יחול לגביו סעיף 7 בתקנון "בריאות העם לקידוחי מי שתיה תשנ"ה - 1995" ותידרש חו"ד משרד הבריאות.</p>

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מייד

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק 500261003		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק 500261003		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית בני ברק 500261003		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> עדן בר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב		<b>חתימה:</b>





שם הנכס, ע"פ תכנית	תחום תכנון, סמל תכנון	חוקים ותקנות
--------------------	-----------------------	--------------

**חתימות מקדמי התכנית<sup>1</sup>**

אנו החתומים מטה<sup>2</sup> חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 10 וגרסת תשרוט מס' 7

של תכנית מס' 501-0416091

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש <sup>3</sup> התוכנית
21.12.16		ועדה מקומית זמ"ב ס"ס	
חתימה:	שם ומספר תאגיד:		
	ארכיטקט ישראל קסטן משרד תכנון ומעצבת עיצוב תכנון		

תאריך:	סוג:	שם:	יוזם
21.12.16		ועדה מקומית זמ"ב ס"ס	
חתימה:	שם ומספר תאגיד:		
	ארכיטקט ישראל קסטן משרד תכנון ומעצבת עיצוב תכנון		

תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרע
21.12.16		עיריית ס"ס	
חתימה:	שם ומספר תאגיד:		

בן-לוי  
אדריכלים ומתכנני ערים  
טל: 03-6200730

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.

<sup>2</sup> ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

<sup>3</sup> במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם וליימות את כוחו במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".