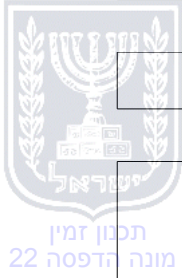


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0418848

התחדשות עירונית ברחוב הרב ברוט 2,4,6



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שלב ב' לתכנית בסמכות מקומית מס' 501-0392803. שכוללת 4 מבנים בני 6 קומות וקומת גג בשטח של 7765 מ"ר עיקרי, מעל קומת קרקע שני גני ילדים בשטח של 260 מ"ר עיקרי, ומסחר בשטח של 560 מ"ר עיקרי, מעל מרתף חניה, סה"כ 107 יח"ד הפקעת שטח המגרש למבנה ציבור בשטח של 1898 מ"ר עיקרי מעל ובתת הקרקע בצד המזרחי של התכנית. הפרויקט ממוקם בפינת הרחובות ז'בוטינסקי אבו חצירא וברוט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	2,4,6 התחדשות עירונית ברחוב הרב ברוט
מספר התכנית	מספר התכנית	501-0418848
שטח התכנית	שטח התכנית	4.009 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 184460

קואורדינאטה Y 666667

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב הרב ברוט
 מדרום: רחוב ז'בוטינסקי
 ממזרח: חלקות 93, 94
 ממערב: רחוב אבו חצירא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	הרב ברוט	בני ברק
	6	הרב ברוט	בני ברק
	2	הרב ברוט	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	76-79, 112	חלק	מוסדר	7361

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

לא רלוונטי

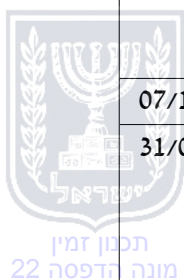
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את הפורמט בתכנית זו ולכל יתר הוראות התכנית בב/105 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 / ב
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 /מצ/1. הוראות תכנית בב/105 /מצ/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105 /מצ/1
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 /ס/2. הוראות תכנית בב/105 /ס/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105 /ס/2
07/11/1991	607	3940		החלפה	בב/534
31/05/2005	2861	5402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105 /מ/2. הוראות תכנית בב/מק/105 /מ/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105 /מ/2
17/12/2003		5256	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105 /ס/1. הוראות תכנית בב/מק/105 /ס/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105 /ס/1
13/11/2005	309	5455	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/105 /פ. הוראות תכנית בב/מק/105 /פ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105 /פ
13/03/2018	6229	7729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0392803 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0392803



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 14 11/12/2018	משה טוקאר	12/11/2018		1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא		16: 18 03/05/2020	לאון אושקי	03/05/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 33 16/01/2019	אלון ורד	09/12/2018		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 24 11/12/2018	גילאל מנסור	16/10/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 57 12/02/2018	לאון אושקי	12/02/2018	1	1: 250	רקע	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	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776500	03-5795796	
	פרטי	פנחס זלצמן		מ.ת.ת. החברה להתחדשות אורבנית בע"מ	בני ברק	הרב כהן שלמה	5	050-5800566		pinizal@pazisrael.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פנחס זלצמן		מ.ת.ת. החברה להתחדשות אורבנית בע"מ	בני ברק	הרב כהן שלמה	5	050-5800566		pinizal@pazisrael.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568		office@ushki.co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		ydronov1@yahoo.com



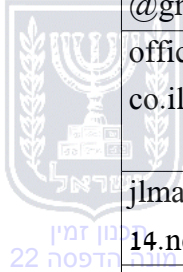
משרד תכנון ומתן זמין
מונה הדפסה 22



משרד תכנון ומתן זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אלון ורד		ורד יעוץ ולוגסטיקה	תל אביב- יפו	גורדון י ל	72			veredgroup1@gmail.com
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	משה טוקאר	53544		פתח תקוה	שנקר אריה	3	03-6056044		office@tokar.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גילאל מנסור	23534		טירה	(1)	5	09-7936637		jlmansoor@014.net.il
	יועץ כלכלי			פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700811		daniela@pazgroup.co.il

(1) כתובת: טירה המשלוש מיקוד 44915.



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
התכנית התקפה	תכנית 501-0392803

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת שטח ציבורי, קביעת שטחים לציבורי, למגורים ולמסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בתחום תכנית זו יותרו השינויים הבאים:
 - i. יצירת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - ii. קביעת זכויות בנייה למגרש למבנים ומוסדות ציבור.
 - iii. קביעת זכויות בניה למגרש בייעוד מגורים ג' וחזית מסחרית לרחוב אבו חצירא.
 - iv. קביעת זכויות בנייה לשטח הציבורי בקומת הקרקע של מבני המגורים, עבור גני ילדים.
2. הבינוי הסופי ייקבע בנספח עיצוב אדריכלי ונופי באישור הוועדה המקומית.
3. הבניינים הקיימים ייהרסו כתנאי להיתר.



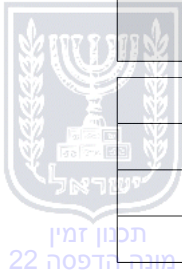
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

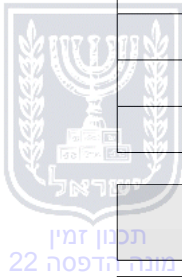
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	4, 3

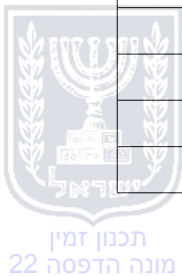
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	3
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4, 3



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,830	70.50
שביל להולכי רגל	121	3.01
שטח ציבורי פתוח	1,063	26.48
סה"כ	4,014	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	552.6	13.78
מגורים ג'	2,607.55	65.04
שטח ציבורי פתוח	849	21.18
סה"כ	4,009.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בקומת הקרקע: מגורים, לובי, חדר עגלות, חדרים טכניים, שטחי מסחר ושטחים עבור 2 גני ילדים. מעל הקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	1. גני הילדים שבמגרש המגורים וחזית מסחרית ייבנו ברמת המעטפת והכנה לתשתיות, ויירשמו על שם עיריית בני ברק. 2. הכניסה לגן הילדים תהיה נפרדת ולא דרך שטחי המסחר ו/או שטחי הכניסה לבנייני המגורים. 3. תוצמד לגן הילדים חצר ע"פ התקן. 4. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-7מ' (לא כולל סוכות). 5. לאורך רחוב אבו חצירא תיקבע חזית מסחרית עם קולונדה ברוחב שלא יקטן מ-3 מ'. 6. תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל לאורך רחוב אבו חצירא בשטח הקולונדה ומקו הבניין הקדמי עד לקצה גבול התכנית. 7. מיקום שטחי הפריקה והטעינה למסחר יקבעו בקומת הקרקע או במרתף, באופן שלא תיגרם הפרעה לשימוש במדרכות הסובבות את התוכנית.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מעל הקרקע: מבני דת, חינוך, ורווחה. מתחת לקרקע: חניה אחסנה, חדרים טכניים, ספריה חדרים חוגים והקבצות, מקוואות. בנוסף בתת הקרקע, חדר אוכל, חדר התעמלות וספורט לשרות השימושים שמעל הקרקע בלבד.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, ומתקני משחק וספורט, תשתיות קויות תת"ק.
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	1. לא תותר כל בנייה למעט מתקני משחק ומתקנים דרושים לצרכי השצ"פ בלבד. 2. השצ"פ יפותח ככיכר עירונית משמעותית שיושבת על צומת מרכזית בעיר תוך שמירה על העצים שבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	25		54	553	553	300	1345	553	1	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	30.02	39	107	54	2300 (4)	4434 (3)	7765	2706		1	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)							260	2706		1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)							560	2706		1	מסחר	מגורים ג'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 קומות+קומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) לא כולל שטחי סוכות, כולל שטח של 12מ"ר גזוזטרא לדירה..

(4) שטחי המרתף לא יעלו על 85% על מנת להשאיר 15% שטח חלחול..

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- א. לא יופנו שימושים רגישים לרחוב ז'בוטינסקי.
 ב. יש לשמור על עומק אדמה גנני רציף של לפחות 1.5 מעל המרתף לאורך קו הבניין הקדמי לטובת נטיעות והעברת תשתיות.
 ג. השצ"פ יפותח תוך שמירה על העצים הבוגרים.

6.2

עתיקות

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.
 2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, הן תבוצענה על פי תנאי רשות העתיקות.
 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 תבוצענה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

איכות הסביבה

במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית יקבעו אמצעים למיתון הרעש והזיהום.

6.4

בניה ירוקה

הבניה תהיה בניה ירוקה בתאם לת"י לבניה ירוקה ולמדיניות הוועדה המקומית.

6.5

ביוב וניקוז

יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מעל ובתת הקרקע מתוך שטח מגרש המגורים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

6.6

סטיה ניכרת

- א. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.
 ב. בליטות מעבר לקו בנין, למט סוכות ומרפסות, תהווה סטיה ניכרת.

6.7

רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור נגישות כדין.
 ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה.
 ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח עיצוב אדריכלי ונופי הכולל תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון, העתקת תשתיות עפ"י הצורך, תכנון גני ילדים ציפוי

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>חזית בחומרים קשיחים וכדו'. ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע, לרבות תכנון וביצוע המרתפים בעומק המבוקש. ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות בהתייחסות לנושא רדיוס מגן. ו. יוצא היתר אחוד למגורים ולשצ"פ. ז. ההנחיות עיצוביות תהיינה בהתאם להנחיות מרחביות.</p>
6.9	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. לא תותר חניה או מעבר רכב תחת השצ"פ. 2. תקן לחניה למגורים יהי ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מרבי. 3. תקן חניה לרב דוד גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

