



הנחיות מרחביות

**לבנייה חדשה למגורים
במתחם פרדס כץ כולל מתחם יונתן
בהתאם לתיקון 101
לחוק התכנון והבנייה**

**אגף ההנדסה
עיריית בני ברק**

ינואר 2024 – טבת תשפ"ד

יו"ר הועדה

מהנדס העיר

תוכן העניינים

א. תחום המתחם

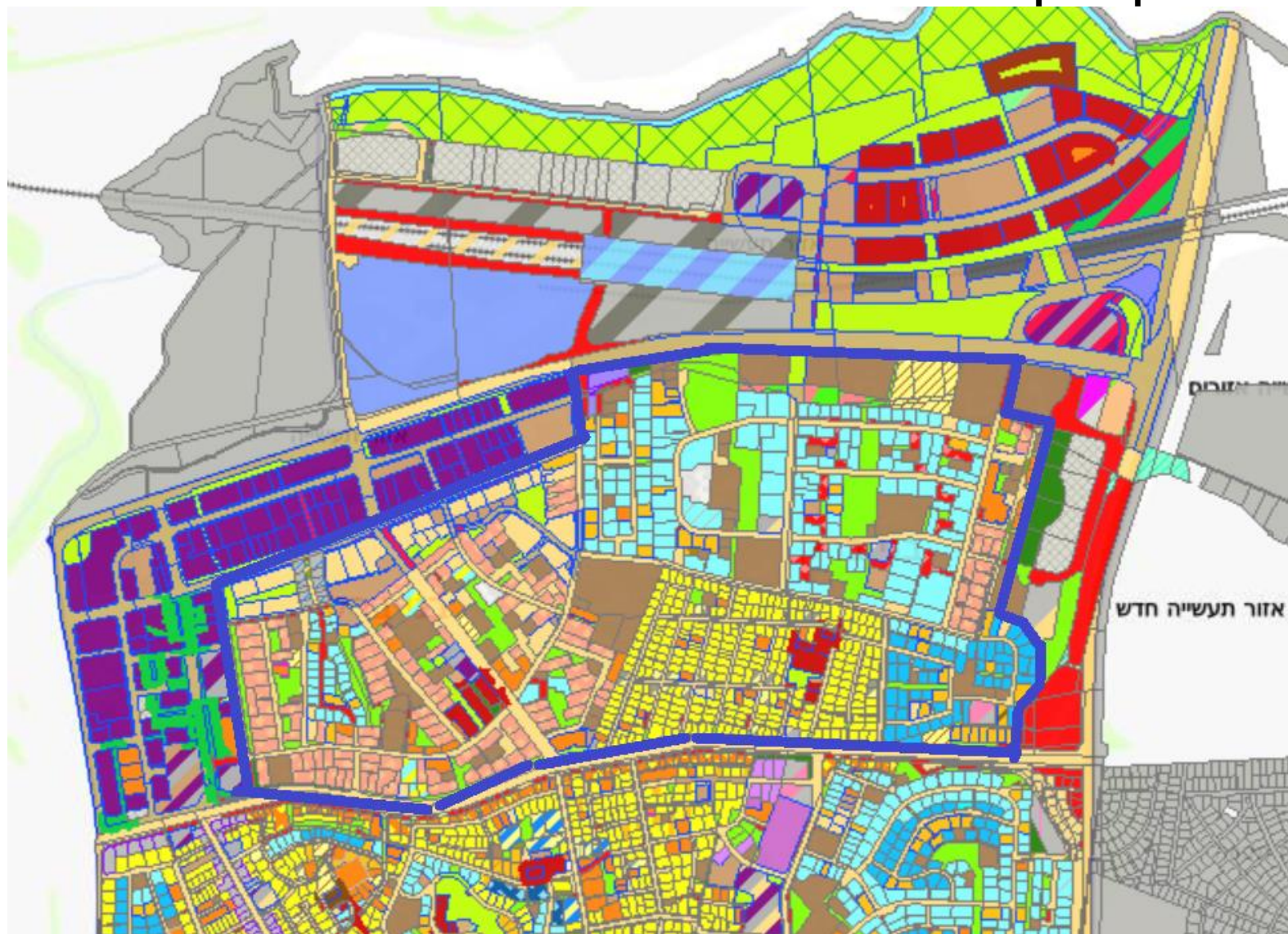
ב. הוראות כלליות

ג. הנחיות מרחביות לבנייני מגורים חדשים במתחם

ד. שטח ציבורי עירוני

ה. תכניות וחתכים עקרוניים

א. תחום פרדס כץ ויונתן



א. הוראות כלליות

א. מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה.

ב. ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").

ג. בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.

ד. על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.

ה. הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, נגישות וכדו'.

ו. כל ההנחיות המרחביות לבנייני מגורים חדשים יחולו גם על בנייני מגורים עם חזית מסחרית או בנייני מגורים ומסחר בייעוד מסחרי.

ז. תכניות בתחום אזורים מיוחדים (ראשי הגבעות – בייעוד עיצוב מיוחד) יאושרו בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללנית.

ב. הנחיות מרחביות לבנייני מגורים חדשים במתחם

1. קווי בניין:

- קו הבניין לחזיתות הקדמיות בקומת הקרקע יהיה 3.5 מ' ולקומות העליונות 2.5 מ'.
- קו הבניין האחורי יהיה 3.5 מ'.
- קווי הבניין הצידיים יהיו 3.5 מ'.
- לא יותרו בליטות מעבר לקו הבניין האחורי לרבות סוכות ומ. שמש.
- לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות עפ"י התכניות התקפות.
- מעבר לקו הבניין העילי בחזיתות הקדמיות יותרו סוכות ו/או מ. שמש עפ"י התקנות והתכניות התקפות החל מקומה ב'.
- סוכות ומ. שמש בהתאם להוראה דלעיל יותרו גם מעל תחום זיקת ההנאה.

2. קומות:

- במגרשים קטנים (עד 750 מ"ר נטו) יותרו עד 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה וקומת מרתף אחת.
- במגרשים גדולים (מעל 750 מ"ר נטו) יותרו עד 6 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה וקומת מרתף אחת.
- עפ"י שיקול דעת הו. המקומית

3. הוראות בינוי:

- קומת הכניסה תהיה במפלס הרחוב עם שיפועים מינימליים בלבד, שלא יעלו מעל מפלס המדרכה ביותר מ 0.5 מ'.
- במקרה של חזית מסחרית, מפלס המסחר יהיה מפולס עם המדרכה.
- פילרים וארונות טכניים לא יופנו לחזית הרחוב ויוצנעו ככל הניתן בתוך המגרש.

4. זיקת הנאה :

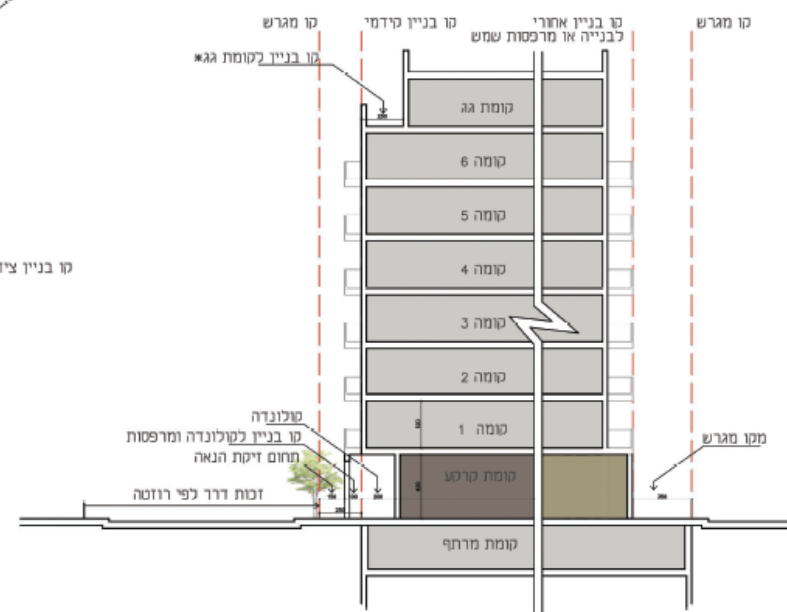
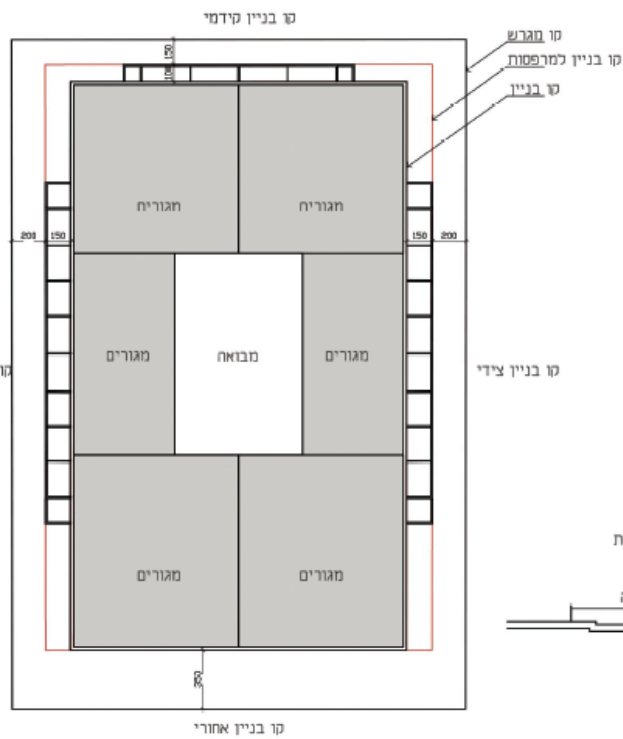
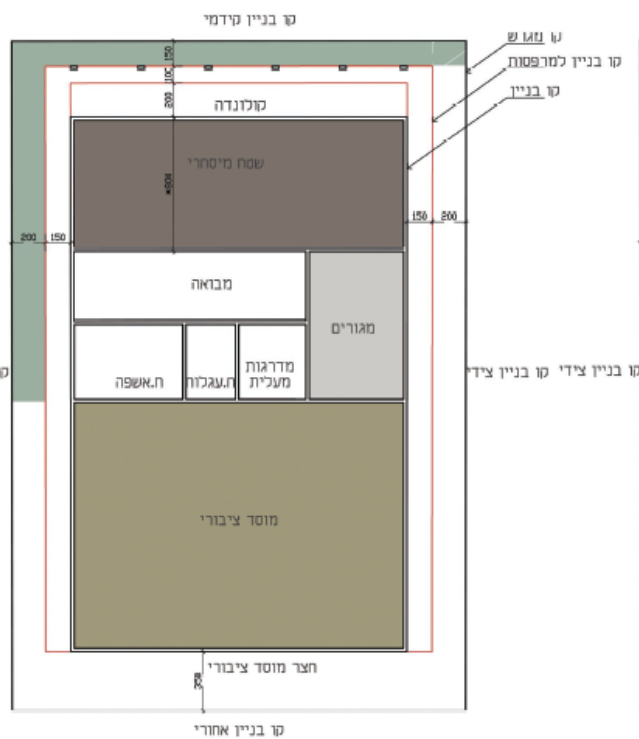
- תיקבע זיקת הנאה בחזיתות ברוחב שלא יפחת מ 1.5 מ'.
- שטח זיקת ההנאה יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית 501-0308296
- תחום זיקת ההנאה יצטרף לזכות הדרך ו/או למדרכה.
- הגדר תהיה אחרי זיקת ההנאה.
- ככל שקיימת קולונדה למסחר, זיקת ההנאה תהיה בכל תחום הקולונדה

5. זכויות הבנייה :

זכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש הרשום (נטו) עפ"י תכניות תקפות או בהתאם לחלופות התקפות (כגון "חלופת שקד" או "חוק ההסדרים").

ב. שטח ציבורי עירוני

1. בקומת הכניסה ייקבע שטח לתמורה ציבורית.
2. היקף השטח הציבורי לא יפחת מ 40% מתכסית הקומה הטיפוסית.
3. השטח הציבורי יכלול ממ"ד בהתאם להנחיות התקפות של פיקוד העורף.
4. היקף החצר לשטח הציבורי ייקבע סופית בשלב היתר הבנייה בהתאם לשימושים המוצעים ועפ"י הנחיות אגף החינוך.
5. השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק כדין.
6. יוקצה שטח לחדר אשפה, חדר עגלות, חדר גז ולובי כניסה.
7. בשאר השטח יותרו דירות גן (בתנאי קיום התמורה הציבורית ושאר השטחים המשותפים לבניין).
8. השטח הציבורי ישמש לגני ילדים, מעונות או משרדים עירוניים



אין בניין לקומת הגג יהיה 2.50 מ' בעדיפות לכיוון החזית הקידמית

בעומק של 8 מטר מיני בתנאי שיש מספיק לשטח הציבורי ולשטח המשותף

תוכנית קומת קרקע

תוכנית קומה טיפוסית

חתך

מגרש גדול מ 750 מ"ר עם חזית מסחרית