



5-2770

21.8.94

משרד התכנון והערים

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תוכנית מתאר מפורטת מס' 609 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 105 א' ו 105 ב'

שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא ת.מ. 609 בני ברק, (להלן התוכנית).

תשריט התוכנית:

התשריטים המצורפים לתוכנית זו מהווים חלק כלתי נפרד מהתוכנית:  
- תשריט הערוך בק"מ 1:1250.  
- תשריט נספח חנועה וחניה הערוך בק"מ 1:500.

מקום התוכנית:

מחוז: תל-אביב  
נפה: תל-אביב-יפו  
עיר: בני-ברק  
רחובות: - דרך ז'בוטינסקי בדרום  
- דרך בן-גוריון במערב  
- רחוב בן-נון בצפון

גוש: 6196

חלקה: 133

שטח התוכנית:

10.466 מ"ר

יזום ומגיש התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה. בני ברק.

בעלי הקרקע:

חלפיות השקעות בע"מ.

עורך התוכנית:

לביא-בר אדריכלים ומתכנני ערים.

מטרת התוכנית:

א. שינוי ייעוד השטח מאיזור העשיה - למסחר ומשרדים.

ב. קביעת השימושים המותרים. זכויות והוראות הבניה לשטח התוכנית.

ג. הסדרת מערכת החנועה והחניה ושילובם במערכת הקיימת.

ד. קביעת שטחים להפקעה לצרכי ציבור.

ה. הגדלת זכויות בניה מ- 160% ל- 200%.

ו. הקמת מבנה בן 6 קומות בגובה 24 מ'. ממפלס הכניסה הקובעת למבנה מעל 4 קומות מרחף. שטח רצפות לשטח העיקרי סך 16,120 מ"ר.

הוראות בדבר זכויות בניה:

א. קווי בניה:  
 קו בניה "0" לדרך בן גוריון (רח' מודיעין) לאחר ההפקעה לצרכי כביש.  
 קו בניה "0" לדרך ז'בוטינסקי לאחר הפקעה של רצועה ברוחב 11 מ' ל-ש.צ.פ.  
 קו בניה "0" לרחוב בן-נון לאחר הפקעה של רצועה ברוחב 16 מ' ל-ש.צ.פ.  
 קו בניה 11 מ' למסחר לכיוון מזרח (המגורים הקיימים)  
 (בקו הבנין כלול רוחב הש.צ.פ. של 11 מ': הבנין בקו "0" ל-ש.צ.פ.).

ב. מרחפים:

-תותר בניה של 4 קומות מרחף עד לגבולות המגרש (גם מתחת לש.צ.פ.)  
 לשימוש חניה, פריקה ואיסכון. ( גובה כל קומה עד 5.0 מ' ).  
 -בקומת מרחף עליונה יותרו שימושים לאחסנה וחניה.  
 האחסנה תשמש לצרכי אחסנה בלבד, שטחי האחסנה יהיו צמודים לשטחים  
 המסחריים בקומות מעליהם וירשמו כיחידה אחת איתם.

ג. שטח פרטי פתוח ( ש.צ.פ. ):

קרקע בבעלות הפרטית המיועדת לפיתוח גנני, מעבר, מחקני משחק וכדומה.  
 לא תותר כל בניה בשטח.

ד. זכויות הבניה: זכויות הבניה יהיו לפי הטבלה להלן:

טבלת זכויות בניה

מצב קיים				מצב מוצע			
הגדה	עלמ"ר	אזור	זכויות	הגדה	עלמ"ר	אזור	זכויות
122	6227	משרדים	מרחף 1- חניה	122	6227	משרדים	מרחף 1- חניה
			מרחף 2- חניה				מרחף 2- חניה
			מרחף 3- חניה				מרחף 3- חניה
			מרחף 4- חניה				מרחף 4- חניה
			מרחף 5- חניה				מרחף 5- חניה
			מרחף 6- חניה				מרחף 6- חניה
			מרחף 7- חניה				מרחף 7- חניה
			מרחף 8- חניה				מרחף 8- חניה
			מרחף 9- חניה				מרחף 9- חניה
			מרחף 10- חניה				מרחף 10- חניה
			מרחף 11- חניה				מרחף 11- חניה
			מרחף 12- חניה				מרחף 12- חניה
			מרחף 13- חניה				מרחף 13- חניה
			מרחף 14- חניה				מרחף 14- חניה
			מרחף 15- חניה				מרחף 15- חניה
			מרחף 16- חניה				מרחף 16- חניה
			מרחף 17- חניה				מרחף 17- חניה
			מרחף 18- חניה				מרחף 18- חניה
			מרחף 19- חניה				מרחף 19- חניה
			מרחף 20- חניה				מרחף 20- חניה
			מרחף 21- חניה				מרחף 21- חניה
			מרחף 22- חניה				מרחף 22- חניה
			מרחף 23- חניה				מרחף 23- חניה
			מרחף 24- חניה				מרחף 24- חניה
			מרחף 25- חניה				מרחף 25- חניה
			מרחף 26- חניה				מרחף 26- חניה
			מרחף 27- חניה				מרחף 27- חניה
			מרחף 28- חניה				מרחף 28- חניה
			מרחף 29- חניה				מרחף 29- חניה
			מרחף 30- חניה				מרחף 30- חניה
			מרחף 31- חניה				מרחף 31- חניה
			מרחף 32- חניה				מרחף 32- חניה
			מרחף 33- חניה				מרחף 33- חניה
			מרחף 34- חניה				מרחף 34- חניה
			מרחף 35- חניה				מרחף 35- חניה
			מרחף 36- חניה				מרחף 36- חניה
			מרחף 37- חניה				מרחף 37- חניה
			מרחף 38- חניה				מרחף 38- חניה
			מרחף 39- חניה				מרחף 39- חניה
			מרחף 40- חניה				מרחף 40- חניה
			מרחף 41- חניה				מרחף 41- חניה
			מרחף 42- חניה				מרחף 42- חניה
			מרחף 43- חניה				מרחף 43- חניה
			מרחף 44- חניה				מרחף 44- חניה
			מרחף 45- חניה				מרחף 45- חניה
			מרחף 46- חניה				מרחף 46- חניה
			מרחף 47- חניה				מרחף 47- חניה
			מרחף 48- חניה				מרחף 48- חניה
			מרחף 49- חניה				מרחף 49- חניה
			מרחף 50- חניה				מרחף 50- חניה
			מרחף 51- חניה				מרחף 51- חניה
			מרחף 52- חניה				מרחף 52- חניה
			מרחף 53- חניה				מרחף 53- חניה
			מרחף 54- חניה				מרחף 54- חניה
			מרחף 55- חניה				מרחף 55- חניה
			מרחף 56- חניה				מרחף 56- חניה
			מרחף 57- חניה				מרחף 57- חניה
			מרחף 58- חניה				מרחף 58- חניה
			מרחף 59- חניה				מרחף 59- חניה
			מרחף 60- חניה				מרחף 60- חניה
			מרחף 61- חניה				מרחף 61- חניה
			מרחף 62- חניה				מרחף 62- חניה
			מרחף 63- חניה				מרחף 63- חניה
			מרחף 64- חניה				מרחף 64- חניה
			מרחף 65- חניה				מרחף 65- חניה
			מרחף 66- חניה				מרחף 66- חניה
			מרחף 67- חניה				מרחף 67- חניה
			מרחף 68- חניה				מרחף 68- חניה
			מרחף 69- חניה				מרחף 69- חניה
			מרחף 70- חניה				מרחף 70- חניה
			מרחף 71- חניה				מרחף 71- חניה
			מרחף 72- חניה				מרחף 72- חניה
			מרחף 73- חניה				מרחף 73- חניה
			מרחף 74- חניה				מרחף 74- חניה
			מרחף 75- חניה				מרחף 75- חניה
			מרחף 76- חניה				מרחף 76- חניה
			מרחף 77- חניה				מרחף 77- חניה
			מרחף 78- חניה				מרחף 78- חניה
			מרחף 79- חניה				מרחף 79- חניה
			מרחף 80- חניה				מרחף 80- חניה
			מרחף 81- חניה				מרחף 81- חניה
			מרחף 82- חניה				מרחף 82- חניה
			מרחף 83- חניה				מרחף 83- חניה
			מרחף 84- חניה				מרחף 84- חניה
			מרחף 85- חניה				מרחף 85- חניה
			מרחף 86- חניה				מרחף 86- חניה
			מרחף 87- חניה				מרחף 87- חניה
			מרחף 88- חניה				מרחף 88- חניה
			מרחף 89- חניה				מרחף 89- חניה
			מרחף 90- חניה				מרחף 90- חניה
			מרחף 91- חניה				מרחף 91- חניה
			מרחף 92- חניה				מרחף 92- חניה
			מרחף 93- חניה				מרחף 93- חניה
			מרחף 94- חניה				מרחף 94- חניה
			מרחף 95- חניה				מרחף 95- חניה
			מרחף 96- חניה				מרחף 96- חניה
			מרחף 97- חניה				מרחף 97- חניה
			מרחף 98- חניה				מרחף 98- חניה
			מרחף 99- חניה				מרחף 99- חניה
			מרחף 100- חניה				מרחף 100- חניה

ה. תכנית:

התכנית המקומית לקומה הינה עפ"י הטבלה במסוף ד'.

ו. מפלס כניסה:

מפלס הכניסה +000 על פי הבינוי שמופיע בתכנית.

### הוראות משרד איכות הסביבה

היתר הבניה ילווה במסמך סביבתי ערוך ע"י יועץ מוסמך בהנחיית היחידה לאיכות הסביבה רמת גן בני ברק ובאישורה.

המלצות חו"ד יעוגנו כהיתר הבניה וביצועם יהווה תנאי לתעודת גמר.

חוות הדעת הסביבתית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- מיגוון אקוסטי לאזור הכניסה לחניון ברח'בן נוון.
- אמצעים למניעת מטרדי רעש ממקורות הבאים: שטחי החניה, חזרי טכונות גנרטורים וכיו"ב, מערכות מרכזיות לאיורור ומיזוג אויר.
- תכנון אזור לפריקה וטעינה שיבטיח מניעת מטרדים.
- תכנון אזור לתכלי פסולת כולל שטח להפרדת פסולת במקור.
- תכנון אופן השילוט המרכזי לבנין, תוך הקפדה על חזות נאותה.
- הבטחת אחזקה שוטפת נאותה של המבנה.

### תחבורה:

שינויים כהסדרי התנועה המופיעים בנספח התנועה. בכפוף לאישור משרד התחבורה. לא יהיו שינויי ת.ב.ע ולא יחייבו הפקדת תוכנית מחדש. בצומת בן גוריון-זכוטינסקי מתוכנן בעתיד פתרון דו מפלסי ע"י גשר.

### חניה:

החניה תהיה עפ"י תקן ארצי לחנייה, וכפי שמופיע בנספח התחבורה שמצורף לתוכנית.

הכניסה ויציאה לחניה תהיה מרחוב כן-נוון מצפון לפרויקט. החניון מורכב מ-4 קומות חניה שת קרקעיות מתחת לכל שטח המגרש. דרישות החניה לרכב פרטי ותפעולי לא יפחתו מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.

### תנאים למתן היתר בניה:

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסה ופינויי הטכנים המסומנים להריסה. היתר הבניה יהיה מותנה באישור משרד התחבורה לתוכנית הסדרי תנועה המפורטים (בק"מ 1:250). של הרחבת רח' בו גוריון ושל הרחבת צומת זכוטינסקי בן-גוריון כולל תוכנית שינויי רמזור, כפי שמופיע בהשריטים המצורפים אלטרנטיבות 1 או 2 ת'. השלמת הביצוע של ההרחבות הנ"ל בתחום תוכנית זו בלבד תהווה תנאי למתן תעודת גמר לאיכלוס הפרויקט.

### מת השבחה:

מת השבחה יוגבה כחוק.

### רישום שטחים ציבוריים:

ההפקעה תבוצע ע"י הועדה המקומית וחירשם על שם הרשות המפוסות.

### יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו יחולו הוראות התוכניות 20 א' ו-105 ב', כל עוד לא שונו בתוכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו ותוכניות אחרות, תקבענה הוראות תוכנית זו.

### ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

משרד הכנסים נחנן הליאביב  
 חוק החכנון והכניה השכ"ה-1965

609 / קס. / אישור הכניה מס. קס. /

הכניה מאושרת מכח  
 סעיף 108(ג) לחוק

שמואל יסקר  
 יו"ר הוועדה המחייבת

609  
 21.8.94

-4

חתימות:

היוזם

~~ש.ג. הלפיות~~  
~~השקעות בע"מ~~

בעל הקרקע

לביא-בר אדריכלים  
 ומתכנני ערים  
 רח' אליעזר אינגל 6, ריג  
 03-5752699/8/5

המתכנן

תאריך

הוועדה המחייבת לתכנון ובניה  
 בני ברק

הכניה מס' 609 הועברה לוועדה  
 המחוזית לשם אישור 15/10

בישיבה מס' 4/94 של הועדה  
 המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 28/6/94  
 יושב ראש הוועדה

הוועדה המחייבת לתכנון ובניה  
 בני ברק

הכניה מס' 609 הועברה לוועדה  
 המחוזית לשם אישור 28/4/93

בישיבה מס' 27/93 של הועדה  
 המקומית לתכנון ובניה בני-ברק

תאריך 28/4/93  
 יושב ראש הוועדה

יוסף יהודה כהן  
 מהנדס העיר  
 בני ברק