

29.2.2004

מוקדמת מס' 1.0.....

0036A
נוסח הוראות למתן תוקף
8.1.04

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית מס' בב / 701

מתחם התחדשות עירונית - שוק אבו חצירא


מאושרת

13704 7-4

הוראות תכנית

תכנית מתאר מקומית מס' 701 /ב/
מתחם התחדשות עירונית - שוק אבו חצירא
שינוי לתכנית מפורטת בב/ 534 ותכנית מתאר בב/105

מחוז:	תל - אביב.
רשות מקומית:	בני - ברק.
מרחב תכנון מקומי:	בני - ברק.
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
יוזם התכנית:	עיריית בני ברק.
מגיש התכנית:	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק.
עורך התכנית:	אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים ומתכנני ערים.
שם התכנית:	תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' 701 /ב/ , מתחם התחדשות עירונית- שוק אבו חצירא, שינוי לתכנית מפורטת מס' בב/ 534 ותכנית מתאר בב/ 105 (להלן: "תכנית זו").
תחולת התכנית:	תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט. במזרח- רח' אבו חצירא, בדרום- רח' המכבים, במערב- רח' שלמה בן יוסף וגבול חלקות 95,91,93,97 בגוש 6196, בצפון- גבול חלקות 301, 302,303 בגוש 6196.
גושים וחלקות:	גוש 7361 חלקה: 96 גוש 6196 חלקה: 333 וחלק מחלקה 332.
שטח התכנית:	כ- 16.8 ד'.
מסמכי התכנית:	א. 8 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית"). ב. תשריט, ערוך בקנה מידה 1:750, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ג. נספח תחבורה ערוך בקנה מידה 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד בכל הנושאים המפורטים בהוראות התכנית. ד. נספח בינוי ערוך בקנה מידה 1:750, הכולל נספח בינוי מנחה, המהווה חלק בלתי נפרד בכל הנושאים המפורטים בסעיף 5 בהוראות התכנית.


מאושרת

מטרות התכנית:

- לפתח מוקד פעילות מרכזי באזור פרדס כץ/תל גיבורים, שיהווה מנוף להתחדשות האזור, באמצעות פינוי השטח ובנייתו מחדש, וזאת ע"י:
 - א. שינוי יעוד מאזור מסחר ודרכים, למסחרי מיוחד, רחוב משולב, ש.צ.פ. ודרכים.
 - ב. קביעת שטחים, פתוחים ומקורים לרווחת הציבור, ע"י זיקות הנאה, במטרה לשפר את הרווחה הסביבתית באזור.
 - ג. קביעת זכויות בניה למסחר למשרדים ולמוסדות ציבור - בהיקף של 44,000 מ"ר לשטחים עיקריים, ו-65,000 מ"ר לשטחי שרות, בבנין בן 23 ק' מעל למפלס הכניסה הראשית (+18.3 מ') ועוד 3 ק' מתחתיו.
 - ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ה. קביעת הוראות לעיצוב הבניין, והשתלבותו במרקם הקיים.

הוראות התכנית:

1. יחס לתכנית אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' בב/ 534 ולתכנית מתאר מס' בב/ 105 ב.
 על תכנית זו חלים השימושים התקנות וההוראות של תכנית 105 א' ו-ב' על תיקוניה, אולם בכל מקרה של סתירה בין תכנית אלה לתכנית זו תהיינה הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

2. יעדים, תכליות, שימושים וזכויות בניה:

2.1 אזור מסחרי מיוחד - המסומן בתשריט בצבע אפור עם פסים ירוקים אלכסוניים.

2.1.1 שימושים - באזור זה יותרו השימושים לתכליות הבאות, כולל השירותים הנלווים אליהם -

- מסחר, שירותים אישיים, שירותי הטעדה, שוק, משרדים, חברת מוניות, וכיובי; מוסדות ציבור ע"י השימושים המותרים בתכנית מתאר בב/105, כולל שימושים לצרכי תושבי השכונה ורווחתם; מתקני תקשורת, חניה תקנית ותפעולית לצרכי הבנין, חניה ציבורית (כולל חנה וסע), אחסנה; שטחים פתוחים ומקורים עם זיקת הנאה לציבור.
- א. מתחת למפלס +14.5 יותרו השימושים לחניה, אחסנה, משק ותפעול ושטחי שרות כהגדרתם בחוק.
- ב. מעל מפלס +46 לא יותרו שימושים למסחר ושוק.

Pp
מאגשרת

2.1.2 זכויות בניה:

- מצב קיים, עפ"י בבו105ב-
 15% קומת קרקע- (השווה ל- 2,205 מ"ר)
 3 קומות, 46% בכל קומה (השווה ל- 20,285 מ"ר)
 סה"כ 15.3% (השווה ל- 22,490 מ"ר)
 מצב מוצע - שטח בניה כולל כ- 109,000 מ"ר, לפי המפורט להלן:

שטח עיקרי	תת קרקעי	עילי	סה"כ
שטח עיקרי מתוכנן מוסדות ציבור	5,500 מ"ר	38,500 מ"ר	44,000 מ"ר
שטחי שרות מתוכנן שטחים מקורים לרווחת הציבור	32,500 מ"ר	32,500 מ"ר	65,000 מ"ר
סה"כ	38,000 מ"ר	71,000 מ"ר	109,000 מ"ר

לצורך האמור לעיל, מפלט הקרקע נחשב מפלט הרחוב בכניסה בפית הרחובות אבו-חצירא והמכבים (+18.3 מ').
 השטחים העיקריים המפורטים לעיל אינם כוללים המרת שטחי התניה בתנאים המפורטים בסעיף 3.2 להלן.

בטח השטחים הנ"ל יכללו:

- מוסדות ציבור בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 2,500 מ"ר. שטחים אלה ירשמו ע"ש עיריית בני ברק. מוסדות הציבור מסומנים בתשריט בסימן עקרוני מנחת- עיגול חום, שאיננו מחייב מבחינת איתור השטחים.
 - שטחים מקורים לרווחת הציבור, בתוך הבנין וברחבת הכניסה, המסומנים בתשריט בסימן עקרוני מנחה - ריבוע ירוק, שאיננו מחייב מבחינת איתור השטחים.
 - בהיקף של כ- 3,500 מ"ר, מתוך שטחי השרות המפורטים לעיל. בשטחים אלה תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר.
 - מפלט אחסנה, תפעול ותחזוקה, לשטחי המסחר והשוק, בהיקף של כ- 13,500 מ"ר, מתוך שטחי השרות המפורטים לעיל.
 - שטחי חניה, כמפורט בסעיף 3 להלן, מתוך שטחי השרות המפורטים לעיל.
- בנוסף לשטחים המפורטים ברישא, יהיו כ- 5,000 מ"ר שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור, במפלט הרחובות ועל גגות הבניין, מפותחים לרווחת הציבור. שטחים אלה אינם באים במגן שטחי הבניה.
 שינוי בהיקף של 20% בשטחים המתוכננים בחלקים השונים, לא יהווה סטייה לתכנית בתנאי שאינם עולים על שטחי הבניה המפורטים ברישא של סעיף זה.

מאזנת

2.1.3 **גובה בניה וקווי בנין בהתאם למפורט בתשריט ובתכנית הגנות של נספח הבינוי.**

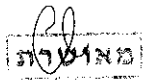
- א. קו בנין קדמי לרח' אבו חצירא -
 - 1) במפלסים שתקרתם מותחת למפלס +14.5 מ', ק.ב. - 3 מ'. מתחת למפלס המסחרי התחתון ויותר עד 3 מפלסי תניה.
 - 2) במפלסים שתקרתם מותחת למפלס +22.2 מ' ומעל למפלס +14.5, ק.ב. - 5 מ'.
 - 3) במפלסים מעל +22.2 מ', ק.ב. - 3 מ'.
 - ב. קו בנין קדמי לרח' המכבים -
 - 1) במפלסים שתקרתם מתחת למפלס +18.3 מ', ק.ב. - 3 מ'.
 - 2) במפלסים שתקרתם מותחת למפלס +30 מ' ומעל למפלס +18.3, ק.ב. - 5 מ'.
 - 3) במפלסים מעל +30 מ', ק.ב. - 3 מ'.
 - ג. קו בנין קדמי לרח' שלמה בן יוסף - 15 מ', קו בנין צדדי 0.0 מ', למעט המפורט בתכנית הגנות של נספח הבינוי.
 - ד. במפלסים שתקרתם מתחת למפלס +45 מ', יותרו קווי בנין לפי המפורט בתכנית הגנות של נספח הבינוי.
 - ה. במפלסים מעל למפלס +45 מ', יותרו קווי בנין לפי המפורט בתכנית הגנות של נספח הבינוי. מעל מפלס זה תותר בניית 16 קומות, השטח הבנוי במפלסים אלה לא יעלה על 1,200 מ"ר לקומה כולל שטחי שרות.
- שינוי עד 1.5 מ' מהגבהים המפורטים לעיל, לא יהווה סטייה לתכנית.

2.1.4 **זיקת הנאה לשימוש לציבור, תירשם - במפלס הרחובות, במקומות המסומנים בתשריט קווים אלכסוניים ממוסגרים בצבע ירוק כהה. במפלסי הגנות המסומנים בתכנית הבינוי בנקודות ירוקות דלילות, תירשם זיקת הנאה לשימוש לציבור בשטח של כ- 60% מהמפלסים המסומנים, כפי שיקבע בהיתר הבניה. במפלס זה ומעליו לא תותר כל בניה, למעט חדרי יציאה למדרגות, מעליות, מילוט, ומעברים לחניון. השטחים שיקבעו בהיתר הבניה יבטיחו נגישות ישירה מהרחובות הגובלים ומהשטחים לרווחת הציבור בתוך הבנין.**

2.2 **רחוב משולב - המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום בחיר וירוק, שטחים אלה ישמשו לחניית רחוב, לרווחת הציבור, ולמעבר לחניונים באזור מסחרי מיוחד.**

במפלס הרחוב ומעליו לא תותר כל בניה, למעט פיתוח גנני, מתקני ישיבה וריהוט גן, וכן חדרי יציאה למדרגות, מעליות חניונים, ומילוט, באם המומש חניה תת קרקעית.

מתחת למפלס הקרקע יותרו השימושים לחניונים תת קרקעים, בשטח בניה שלא יעלה על 3,600 מ"ר. מפלסי החניה, בקו בנין 0.0, לא יבלטו מעל לגובה הממוצע של מפלס הרחוב הגובל. ייבטחו המשכיות וקשר עם מפלסי החניה באזור מסחרי מיוחד.



2.3 ש.צ.ש - המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר.

בתחום הש.צ.פ. תוור כניסה לחניונים, כמסומן בנספח הבינוי ונספח התחבורה. במפלס הרחוב ומעליו לא תותר כל בניה, למעט פיתוח גנני, מתקני ישיבה וריהוט גן, וכן חדרי יציאה למדרגות, מעליות, חניונים ומילוט, באם תמומש הניה תת קרקעית.

3. הניה:

3.1 שטחי הניה יהיו עפ"י תקן תקף בעת מתן היתר בניה. כל שטחי הניה שמעבר לתקן 1:250, לתקן עתידי מערכת הסעת המונים) לא יוצמדו, וינהלו כחניון צבורי עפ"י התקנות. מתחת למפלס המסחרי התחתון יותרו עד 3 מפלסי הניה.

3.2 עם הפעלת מערכת הסעת המונים מטרופולינית יוחל תקן חניה 1:250 או תקן הניה שיקבע לאזורים מוטי תח"צ. חניה זו תרוכז ככל הניתן במפלסים מותרת לפני הקרקע. במקומות הניה הקיימים, שמעבר לתקן זה, תוקצה חניה ציבורית ל-200 רכבים לפחות, לא תותר כניסה לחניה הציבורית מרח' בן יוסף. ביתרת השטח ניתן יהיה להתיר שימוש חורג לזמן בלתי מוגבל לתכליות אחרות, בתנאי של עמידה בתקנים המחייבים לגבי כל תכלית גובה הקומה, בטיחות, תנאים סביבתיים וכיו"ב. שטחים אלה יהיו מעבר לשטחים העיקריים המפורטים לעיל, אולם לא יחרגו ממכסת השטחים הכוללת.

3.3 שטחי הניה שאינם מקורים יכללו פיתוח גנני, לא יותר ציפויים באספלט.

4. מרכזת בוק ומובילי תקשורת:

א. זכויות חברת בוק בנינוי הקיים בחלקה 96 בגוש 7361, המשמש כמרכזת בוק, על כל מפלסיו, וכן במנהרת הכבלים התת-קרקעית לא תמנעה. מובחר כי במסגרת התוכנית המוצעת לא יהרס מבנה בוק הקיים ומנהרת הכבלים כאמור אלא על פי שיקול דעת בוק בלבד. תכנון וביצוע בניית הבניין ו/או הבניינים על כל המפלסים שבהם בהתאם למצב המוצע בתוכנית, בתחום מבנה בוק הקיים והמקווקו בצבע סגול בתשריט ו/או בתחום השטחים הגובלים במבנה בוק יעשה בתיאום עם בוק, כולל מיקום מתאים בבניה החדשה של השימושים בורע הדרומית, של בניין בוק הקיים, לכשתהרס.

ב. במהלך עבודות התכנון והביצוע של הבניין ו/או הבניינים, על כל המפלסים שבהם, בהתאם למצב המוצע בתוכנית וכן לאחריו, יוסדרו הכניסות למבנה בוק הקיים באופן שיאפשר גישה סבירה ובטוחה למבנה בוק, הן לצורך הכנסת ציוד והן לצורך כניסת העובדים והכל בתיאום עם בוק, באחריותו ועל חשבונו של מבקש היתר הבניה.

ג. במסגרת עבודות התכנון והביצוע של הבניין ו/או הבניינים על כל המפלסים שבהם בהתאם למצב המוצע בתוכנית, תישמר תשתית בוק, הצנרת והכבלים המצויים לאורך ולצדי הכבישים ההיקפיים של מתחם התוכנית וכל שינוי ו/או העתקה, במידה וידרשו, בתשתית ובצנרת הקיימים כאמור, יעשו בתיאום עם בוק, ובאחריותו ועל חשבונו של מבקש היתר הבניה.

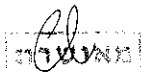
ת.א.ש.ת

5. **נספח בינוי:**

- נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים בלבד, המפורטים בתכנית הגנות של הנספח:
- א. גובה מכסימלי בחלקי הבניין השונים - סטייה עד 1.5 מהגובה הרשום לא תהווה שינוי לתכנית. מותרת למפלס המסחרי התחתון יותר עד 3 מפלסי חניה.
 - ב. קווי בניה מינימליים במפלסים השונים.
 - ג. כניסת להולכי רגל ולרכב - מכל אחד מהרחובות הגובלים תהיה כניסה להולכי רגל וכניסה לרכב, שיתחברו למפלסים הנואמים בבניין, כמסומן בנספח הבינוי. סטייה עד 10 מ' מ'מיקום הכניסה לא יהווה שינוי לתכנית, בתנאי שתישמר המשכויות רציפה של זיקת המעבר.
 - ד. שטחים לרווחת הציבור - במקומות המסומנים בנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור, לפי המפורט להלן:
 - 1) במפלסי הגנות, המסומנים בתכנית הבינוי בנקודות ירוקות דלילות, תירשם זיקת הנאה לשימוש לציבור בשטח של כ- 60% מהמפלסים המסומנים, כפי שיקבע בהיתר הבניה. במפלס זה ומעליו לא תותר כל בניה, למעט חדרי יציאה למדרגות, מעליות, מילוט, ומעברים לחניון. כל הבניה תשולב בפיתוח גנני, נטיעות, מתקני ישיבה, ריהוט גן, שירותים ומתקני משחקים, לרווחת המשתמשים. השטחים שיקבעו בהיתר הבניה יבטיחו נגישות ישירה מהרחובות הגובלים ומתשטחים לרווחת הציבור בתוך הבנין.
 - 2) במפלס הקרקע ברחבה בפינת הרחובות אבו-חצירה והמכבים, כמסומן בנספח הבינוי בנקודות ירוקות כהות צפופות, תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור, בשטח של 500 מ"ר לפחות.
 - 3) במפלס רח' אבו חצירה תשולב חזית מסחרית, ככול הניתן.
- כמו כן כולל נספח הבינוי פריסה אילוסטריטיבית של תכליות ושימושים לפי הקומות, וחתכים, שהם מנחים בלבד ביחס לתכנון הבניין.

6. **נספח התחבורה:**

- א. תחבורה ציבורית - יובטחו מקומות לתחנת מוניות ותחנת אוטובוסים ברח' אבו חצירה, כמסומן בנספח התחבורה.
- ב. סימון כניסות הרכב לחניה הוא מנחה בלבד, שינוי של מיקום הכניסות בבניין, לא יהווה שינוי לתכנית, בתנאי של עמידה בעקרונות נספח התחבורה.
- ג. הנגישות הראשית לפרווייקט תהיה מרחוב אבו חצירה. הכניסה והיציאה מרח' שלמה בן יוסף ותנאפשר רק לחניות הצמודות למשתמשי הבניין וזאת מתוך 1,100 החניות המתוכננות בבניין, ולא לחניות הציבוריות.
- ד. סימון מקומות החניה הוא לבדיקת הקיבולת בלבד.
- ה. פתרון המת"צ, המסומן בנספח התחבורה איננו תנאי למימוש התכנית.



7. **תנאים להיתרי בניה** - מתן היתר בניה לבנין בשלמותו או לחלקים ממנו, יותנה בין השאר בתנאים הבאים:

- א. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו - ב/ב/ 701.
- ב. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי כוללת לאתר.

במידה ובתכנית הבנייה הכוללת יכללו שלבי בניה חלקיים, יפורטו כל החלקים הנלווים הנדרשים למימוש בכל שלב, כולל גישות, חניות, פניונים, פיתוח שטח, מימוש החלקים הנדרשים להשתלבות שלבי הבניה הבאים, והנדרש להבטחת חזונו השלמה של כל שלב, והמשך הפעילות בשטחים שלא יפוטו באותו השלב.
- ג. הותאמות לביצוע הפינויים וההריסות הנדרשים, כולל הפלישות לתחום הדרך של רחוב אבו חצירא בחלקים הצמודים לתכנית.
- ד. אישור משרד התחבורה לתכניות ההסדרים והשינויים כפי שמופיע בנספח התחבורה המצורף לתכנית, והתחייבות לביצוע השינויים הנדרשים, ברתי אבו חצירא וברחוב המכבים.
- ה. לעת מתן היתר הבניה ייקבעו כניסות ופרדות, ככל הניתן, למוסדות הציבור.
- ו. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח וגיבוי לשטחים הפתוחים והמקורים עם זיקת הטאה לציבור, כולל אבטחות האמצעים למימושה מבחינת תנאים סביבתיים (אור, אידר, אדמה, מים וכ"ו), הן למשתמשים והן לצמחיה מכל הסוגים, כולל עצים. תכנית הפיתוח תבטיח גם את בטיחות הולכי הרגל במדרכות ובככר.
- ז. תכנית ניקוז שתבטיח החדרת מי גשם, ברצועות אדמה טבעית.
- ח. כל היתר בניה, לרבות היתר לחפירת המרתפים, יותנה בקבלת הנוחיות מהיחידה האחזרית לאיכות הסביבה והסמעתן בהיתר הבניה.
- ט. הבטחת האמצעים לתחזוקת השטחים הפתוחים והמקורים לרווחת הציבור. תנאי להיתר הבניה הראשון יהיה הבטחת בעלי הנכסים או מגישי הבקשה לתחזוקה וטיפול תקופתי בתדירות נאותה, בכל שלבי הביצוע, בשטחים הציבוריים, מבחינת- צל, צמחיה, רחוב רחוב וכדומה.
- י. הבטחת האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בין השימושים השונים, לשביעות רצון היחידה לאיכות הסביבה ב"ב-ר"ג.
- יא. בטיחות הציבור- לצורך עבודות הבניה של הפרוייקט יעשה שימוש בציוד העומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצד בניה)- 1979. ביצוע העבודות יוגבל לשעות העבודה על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש)- 1992. יתקבלו הנוחיות לצמצום מטרדים במהלך תקופת הבניה, מהיחידה הסביבתית רמת-גן - בני-ברק, והנוחיות אלה יהיו חלק מתנאי היתר הבניה.
- יב. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור יועץ בטיחות מוסמך.

8. **תנאים לאיכלוס המבנים** - מתן היתר איכלוס לבנין בשלמותו או לחלקים ממנו, יותנה בין השאר בתנאים הבאים:

- א. תנאי לאיכלוס המשרדים יהיה רישום ויקות ההטאה השונות ורישום השטח הציבורי על שם העירייה.
- ב. ביצוע תכנית הפיתוח, כולל הסדרי התנועה, יהיה תנאי לאיכלוס המבנה. באם ימומש המבנה בשלבים, התנאי לאיכלוס כל שלב יהיה ביצוע הפיתוח לאותו שלב כפי שהוגדר בתכנית הפיתוח.

משרד התכנון והבניה
 מנהל תכנון ופיקוח
 משרד התכנון והבניה
 מנהל תכנון ופיקוח

9. **רישום שטחי ציבור:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, פרט לדרכים, יוחזרו לרשות המקומית, עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, דרכים ומקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כטכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. השטחים המיועדים למסדות ציבור ירשמו ע"ש עיריית בני ברק במסגרת רישום הבית המשותף במבנה כולו.

10. **היטלים ומיסים:** לפי החוק בנושאים המתייחסים להתחדשות עירונית משהבי"ש.

11. **זמן ביצוע:** 10 שנים.

אדם מזור אלי פירשט
 אדריכלים - מתכננים - ערים
 רח' יגאל אלון 15 ד"ר 37443
 טל: 03-5628022, פקס: 03-5628033

עורך התכנית

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 אישור תכנית מס' 701 ב ב 701 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה ביום 4.8.2003 לאשר את התכנית. שמאל לסקר יועצה הועדה המחוזית	חתימות: מגיש התכנית
--	--

4.8.04
אריאל קשטן
 מהנדס תכנון
 ומזכיר הועדה המקומית

4

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני - 71 ק	הכנית מס' 701 הועברה לועדה המחוזית לשם אישור. אוקט כתיבה מס' 24/00 של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק תאריך 7.8.03 קשב ראש הועדה
--	--

הועדה המחוזית לתכנון ובניה בני - 71 ק	הכנית מס' 701 הועברה לועדה המחוזית לשם אישור. 28/03 בישיבה מס' 109/03 של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק תאריך 28.10.03 קשב ראש הועדה
--	---

25.10.04

התוכנית תוקנה בהתאם
 להחלטת הועדה המחוזית
 מיום 4.8.03

אדריכל מוסר
 מנהלת מדור תכנון

TAKANON/0036A