

22.11.01

מוקדמותי.....

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי - בני ברק

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק

-----עיריית בני ברק-----

תוכנית מס' בב/360 ד'  
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

שינוי לתוכנית מתאר מס' בב-105 ב'

שינוי לתוכנית מפורטת מס' א' 360

שינוי לתוכנית מפורטת מס' בב/312

שינוי לתוכנית מפורטת מס' א' 158

1. שם התוכנית והתחולה  
 תוכנית זו תקרא "תוכנית מתאר מפורטת ב"ב/ 360 ד', שינוי לתוכנית מתאר ב"ב/ 105 ב', שינוי לתוכנית מפורטת מס' ב"ב/ 360 א', שינוי לתוכנית מפורטת מס' ב"ב/ 312, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 158 א'".

2. חלות  
 תוכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כהול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").

3. מסמכי התוכנית  
 א. תקנות – 14 עמודים.  
 ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 לתרשים סביבה ובקנ"מ 1:500 ל"מצב קיים" ו- 1:500 ל"מצב מוצע".  
 ג. תוכנית בינוי עקרונית, חתך וסילואטה עקרוניים, המדגימים את עקרונות הפתרון התכנוני.  
 ד. טבלת הקצאות ולוח איזון על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.  
 ה. נספח תנועה וחניה: מוטה תחבורה ציבורית עם מת"צ ולולאה לדרום – תכנית מס. 18.4.00 8634/13  
 מוטה תחבורה ציבורית שלב 0 חיבור למצב קיים – תכנית מס. 18.4.00 8634/16  
 מוטה תחבורה ציבורית עם זרך מאספת מפורטת – תכנית מס. 18.4.00 8634/17

ו. נספח אקוסטי


ז. נספח נופי

ח. נספח הצללה

\* כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מקום התוכנית:

מחוז: תל אביב  
 עיר: בני ברק  
 רחובות: רחוב הילזסהיימר בדרום, רחוב קלישר במערב, רחוב ז'בוטינסקי בצפון  
 גוש: 6192  
 חלקות: 93, 1052, 1054, 1057, 1058, 1060, 1061, 1063, 1064, 1066, 1067, 1069, 1070, 1071, 1073, 1085-1092, 1096-1099  
 חלקי חלקות: 88, 94, 95-98, 113, 114, 518, 526, 532, 1055, 1074, 1078, 1093.

  
**מאושרת**

5. שטח התוכנית: כ- 15,969 דונם.
6. יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנין ערים בני ברק. גהה מבנים והשקעות בע"מ.
7. בעלי הקרקע: עיריית בני ברק, מדינת ישראל, ופרטיים.
8. עורכי התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ.
9. מסרת התוכנית:
- א. שינוי יעוד מאזור מיוחד, שטח למבנה ציבור ושצ"פ, לאזור מיוחד לתעסוקה ושטח פרטי פתוח בו תינתן זיקת הנאה למעבר הציבור.
- ב. באזור מיוחד לתעסוקה יותרו השימושים הבאים:
1. במפלס הכניסה הקובעת ובקומה שמתחתיה - מסחר בעל אופי מקומי ומשרדים.
  2. בקומות א' ו-ב' במגדל מעל המסחר: כמפורט בסעיף 9. ב. 3. (להלן) ושימושים ל"צרכי ציבור" לרווחת דיירי שכונת גני גד ושיכון ה' הצמודים לפרוייקט.
  3. ביתר קומות המגדל, משרדים, מרפאות, בתי החלמה ומרכז רפואי, כמפורט בסעיף 10.
  4. בקומת המסחר שבמפלס הכניסה הקובעת יותר גם שימוש למסוף תח"צ לשרותי המפעילים והנוסעים בתח"צ.
- ג. השטח העיקרי המותר לבניה באזור מיוחד לתעסוקה יהיה כמפורט להלן:
- ד. עד 4,000 מ"ר - במפלס הכניסה הקובעת ובקומה שמתחתיה לשימושי מסחר מקומי ומשרדים.
  - 26,000 מ"ר - בקומות המגדל המיועדות למשרדים, מרפאות, בתי החלמה ומרכז רפואי.
  - 1,500 מ"ר - בקומות א' ו-ב' של המגדל (מעל קומת המסחר העליונה) לשימושים ל"צרכי ציבור".
  - לא פחות מ- 300 מ"ר - למסוף תח"צ לשרותי המפעילים והנוסעים.
- ד. גובה המבנים יהיה עד 151 מ' מעל פני היס הכולל 2 קומות מסחר ו/או משרדים מעליהן 26 קומות ומתחתיהן 4 קומות מרתף.
- ה. שינוי יעוד משצ"פ לדרך.
- ו. שינוי יעוד מדרך לשצ"פ.
- ז. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ח. קביעת הסדרי תנועה לדרך גהה ולרחוב ז'בוטינסקי.
- ט. קביעת שטח לטיפול נופי.

**מאשרת**

- י. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, לרבות מניעה והגנה מפני רעש תחבורה, כולל מדרג מס. 4.
- יא. ביטול דרך שממערב למגרש 16 במלואה. שינוי יעוד החלק הדרומי של הדרך לשפ"פ.

10. אזור מיוחד לתעסוקה

באזור מיוחד לתעסוקה יחולו ההוראות הבאות:

א. באזור מיוחד לתעסוקה יותרו השימושים הבאים:

1. בקומה שבמפלס הכניסה הקובעת (להלן: "קומת המסחר העליונה") וכן בקומה שמתחתיה (להלן: "קומת המסחר התחתונה") – שימושים למסחר בעלי אופי מקומי: בתי אוכל, חנויות, שטחי תצוגה, מרפאות, מוסדות פיננסיים, משרדים, סניפי מוסדות לשירות הציבור, חדרי כושר ובריכת שחיה סגורה בתוך חללי הבנין. לא יותר השימוש לאולמות אירועים, בנוסף, יותר השימוש למסוף תח"צ לשירותי המפעילים והנוסעים בתח"צ, כמפורט בסעיף 10. ד. 3. אשר ימוקם במפלס רציפי האוטובוסים ובצמוד להם.
2. בקומות א' 1 – ב' במגדל מעל "קומת המסחר העליונה": כמפורט בסעיף 10. א. 3. (להלן) ושימושים ל"צרכי ציבור" לרווחת תושבי האזור ובמיוחד דיירי שכונת גני גד ושיכון ה' הצמודות לפרוייקט. השימושים יהיו לצרכי חינוך, רווחה וקהילה, לדבות מרפאות ציבוריות בלבד.
3. ביתר קומות המגדל: משרדים, מרפאות, בתי החלמה ומרכז רפואי יותרו באישור היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ומת-גן – בני ברק.
4. מתחת ל"קומת המסחר התחתונה" תותר בניית מעברים לחניה, חניונים, מעברי תשתיות, מתקנים טכניים, צנרת.

ב. זכויות בניה:

1. השטח העיקרי המותר לבניה באזור מיוחד לתעסוקה יהיה כדלקמן:

- א. עד 2,000 מ"ר – לשימושי מסחר בעלי אופי מקומי המפורטים בסעיף 10. א. 1. ב"קומת המסחר העליונה". לא יותרו בה שימושים לאולמות אירועים ושמוחות.
- ב. עד 2,000 מ"ר – לשימושי מסחר בעל אופי מקומי המפורטים בסעיף 10. א. 1. ב"קומת מסחר תחתונה". לא יותרו בה שימושים לאולמות אירועים ושמוחות.
- ג. עד 26,000 מ"ר – למשרדים, בתי החלמה ומרכז רפואי, כאמור בסעיף 10. א. 3.
- ד. 1000 מ"ר – לשימושים ל"צרכי ציבור", כמפורט בסעיף 10. א. 2. בקומה א' מעל "קומת המסחר העליונה".
- ה. 500 מ"ר – לשימושים ל"צרכי ציבור" כמפורט בסעיף 10. א. 2. בקומה ב' מעל "קומת המסחר העליונה".



1. לא פחות מ - 300 מ"ר - למסוף תח"צ לשירות המפעילים והנוסעים, כמפורט בסעיף 10. א. 1. ובסעיף 10. ד.
2. על אף האמור בסעיף 10. ב. 1. א., בסעיף 10. ב. 1. ב. ניתן יהיה:
1. להעביר שטחי בניה עיקריים אלה לשתי קומות המרתף העליונות.
2. להעביר שטחי בניה עיקריים אלה בין "קומת המסחר התחתונה" ו"קומת המסחר העליונה".
2. שטחי השירות המותרים לבניה באזור מיוחד לתעסוקה יהיו כמפורט להלן:

- א. ב"קומת המסחר העליונה" ובקומות שמעליה עד 10,500 מ"ר.
- ב. ב"קומת המסחר התחתונה" ובקומות המרתף שמתחת עד 17,000 מ"ר.
- למרות האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה ושאית לאשר קומת מרתף חמישית למטרת חניה לציבור האורחים בלבד, במידה ושוכנעה כי תוספת זו הכרחית, על מנת לאפשר הקמת מספר מקומות חניה המרבי המותר - 500 מקומות חניה. במידה ותאושר תוספת קומת מרתף, כאמור לעיל, תותר תוספת של שטח שירות עד להיקף של 4,000 מ"ר לחניה.


ג. תקן החניה יהיה מרבי עד 500 מקומות חניה, עם צמצום עתידי של תקן החניה במחוז ולעת ביצוע תחנת הסעת המונים במחלף ז'בוטינסקי והפעלת הרכבת הקלה, ניתן יהיה להשתמש בקומות אשר יתפנו מחניות לשימושים עיקריים, בהיקף שלא יעלה על 1,000 מ"ר לשימושי מסחר מקומי (וזאת בנוסף לשימושים העיקריים האמורים בסעיף 10. ב. 1.) בתנאי אישור הועדה המקומית בהליך של היתר בניה, וכן בתנאי ששטחי חניה אלו לא יוצמדו ליחידות השונות בבניין, וכן בתנאי שגובה קומת מרתף זו לא יפחת מ- 3.5 מ'.

3. בקומה א' של המגדל (מעל "קומת המסחר העליונה") יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 300 מ"ר לשימושים ל"צרכי ציבור", כאמור בסעיף 10. א. 2.
4. בקומה ב' של המגדל יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 150 מ"ר לשימושים ל"צרכי ציבור", כמפורט בסעיף 10. א' 2.

ג. טבלת זכויות בניה  
מצורפת בעמוד 12

ד. מסוף לתחבורה ציבורית

1. השטח העיקרי האמור בסעיף 10. ב. 1. ימוקם בקומה שבחזית הרציפים לאוטובוסים ובצמוד להם.
2. תכנון ביצוע המסוף והמטלות התחבורתיות הציבוריות הנגזרות מהפרויקט, עפ"י נספח התנועה, יעשה במסגרת הפרויקט, בכפוף לאישור משרד התחבורה, לפני הוצאת היתר בניה וכתנאי להיתר בניה.

  
**מאשרת**

3. מסוף הציבורי ישמש את המפעילים והמשתמשים בתחבורה הציבורית. התכליות המותרות: אולם נוסעים, קופות, חדרי פיקוח לסדרנים, חדרי בקרה, שירותים, אחסנה, לא כולל מזנונים.

ה. גובה המבנים:

1. גובה המבנים לא יעלה על 151 מ' מעל פני הים, הכולל 4 קומות מרתף לחניה (הראשונה בגובה עד 6 מ', לצורכי פריקה ושעינה), מעליהן 2 קומות מסחר (במפלס הכניסה הקובעת ובמפלס שמתחתיה) ומעליהן 26 קומות במגדל.
2. למרות האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף חמישית למטרות חניה בלבד, במידה ושוכנעה כי תוספת זו הכרחית, על מנת לאפשר הקמת מספר מקומות חניה המירבי המותר – 500 מקומות חניה.

1. קווי בניין:

עד גובה 32.0 + (פני תקרת הבטון):

- בחזית הצפונית- קו בנין 10 מטר.  
בחזית המזרחית- קו בנין 0 מטר.  
בחזית המערבית- כמסומן בתשריט.  
בחזית הדרומית- כמסומן בתשריט.


מעל גובה 32.0 + מטר (פני תקרת הבטון):

- בחזית הצפונית - קו בנין 40 מטר.  
בחזית המזרחית - קו בנין 0 מטר.  
בחזית המערבית - קו בנין 12 מטר.  
בחזית הדרומית- כמסומן בתשריט.

קווי בנין למרתפים – כמסומן בתשריט.

11. שטח פרטי פתוח:

- א. בשטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קוים אלכסוניים בצבע ירוק כהה יהיו שטחים פתוחים, שטחי נוי, גינון, ככרות, לפי תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- ב. תרגם, בגין שטח זה, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין, כמסומן בתשריט.
- ג. שטח זה ישמש לגינה לרווחת השכונה בשטח כולל שלא יפחת מ- 1650 מ"ר. תותר גמישות בצורת מגרש השפ"פ ובתנאי שרוחבו לא יהיה פחות ממחצית אורכו במרבית המגרש.  
מתחת לשטח השפ"פ תותר בניית 4 קומות מרתף לשימוש חניון.  
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומת מרתף חמישית למטרות חניה בלבד, במידה ושוכנעה כי העניין הכרחי, על מנת לאפשר הקמת מספר מקומות חניה המירבי המותר – 500 מקומות, וזאת במסגרת שטחי השירות האמורים בסעיף 11.ד. שלהלן.
- ד. יותרו שטחי שירות לחניה, מתקנים טכניים ומעברים ובהיקף של עד 8,250 מ"ר.

  
**מאוסרת**

- ה. תוכנית נסיעת עצים כחלק מתכנון הפיתוח הכולל.
- ו. יש להבטיח כי השטח יישאר כיחידה אחת שלא תפוצל, יותרו שינויים בצורה הגיאומטרית אך השטח לא יקטן.
- ז. השפ"פ כולו יהיה במפלס הרחוב למעט סטיות עד מטר וחצי.
- ח. יובטח מטר וחצי אדמה מעל גג החניון על מנת לאפשר נסיעת עצים.
- ט. פיתוח שטחים אלו מהווים תנאי לאכלוס הבניין.
- י. פיתוח השטח ואחזקתו יהיו על ידי ועל חשבון היזם.

## 12. שטח ציבורי פתוח

בשטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר יהיו שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי נוי וגינון, כמצויין בנספח הנופי המצורף לתכנית ולפי תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.

- א. לא יוקמו מבנים, פרט לאלה הנדרשים לנופש הציבור, כגון: פרגולות, טפטלים, משחקי ילדים וכדומה.  
מבנים אלה לא יהוו מעל עשרה אחוזים משטח השצ"פ, מעל פני הקרקע.
- ב. כל תשתית שתועבר דרך השצ"פ תושקע מתחת לפני הקרקע באופן שלא תפריע לגינון השטח.

## 13. דרכים

- א. לא יותרו מרתפי חניה בתחום גבולות מחלף גהה.
- ב. רחוב הרב עוזיאל הילדסהיימר, בקטע שמדרום למגרש המיוחד, ישמש לכניסה לשכונת גני גד בלבד, ותהיה דרך משולבת מגוננת ללא חניות.

## ג. שטח לטיפול נופי

בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים ממזרח למגרש מיוחד לתעסוקה, יהיו שטחי גינון ונוי, ככרות, כמצויין בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.

תותר הקמת רמפת כניסה לחניה מתחת לשטח לטיפול נופי בשטח של 450 מ"ר, עד לקו גבול מרתפי החניה כמסומן בתשריט. הרמפה תשמש לכניסה למרתפי החניה בלבד ולא תשמש כניסה לשכונת המגורים שמדרום לפרוייקט.

## 14. איחוד וחלוקה

- א. מגרשים 17, 16 הנכללים בתוכנית המיועדים לאיחוד וחלוקה, שלא בהסכמת בעליהם, נכללים בטבלת הקצאות ולוח איזון, הערוכים על פי

**מאושרת**

הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה – 1965, ומסומנים בתשרית בפסים שחורים אלכסוניים.

ג. יישום החלוקה החדשה יעשה על פי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

15. מעמד נספח הבינוי

תוכנית הבינוי המצורפת תהווה הנחיה עקרונית בלבד, אך תחייב בנושאים כדלקמן: גבהים, מספר קומות מותרות, גובה הכניסה הקובעת, וכן בנושא התאמת מפלס האולם ושירותי המסוף בבנין למפלס של דציפי האוטובוסים.

16. פרטי בינוי, גימור ופיתוח

א. חשמל ותקשורת: יחוברו לבינוי במערכות תת-קרקעיות.

ב. צנרת: תהיה טמויה, פרט למקרה שהצנרת תהיה אלמנט דקורטיבי, בכפוף לאישור הועדה המקומית.

ג. ציפוי הבנין: ציפוי הבנין וכל חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים ורחיצים.

ד. עיצוב הגג: לרבות אלמנטים ארכיטקטוניים להסתרת שימושים טכניים, יהיה אחיד לפרוייקט כולו, בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ה. פיתוח: לא ינתן היתר בניה לפני הגשת תוכנית פיתוח שתכלול את הנספח הנופי המצורף לתכנית זו ותתייחס לכל השטח בגבולות הקו הכחול ולפרטי הפיתוח ותובא לאישור הועדה המקומית. בין היתר תקבע תוכנית הפיתוח מפלסי פיתוח, מפלסי דרכים בתחום הפרוייקט, אופן ניקוז השטח, גידור למתחם כולו, נטיעות וכד'.

17. הוראות איכות הסביבה ומניעת רעש תחבורה

א. ימולאו הדרישות האקוסטיות לפי הנספח האקוסטי המצורף לתכנית זו, לרבות הוראות סעיפים 3,4,5,6,7, ולדבות ההוראות למיגון אקוסטי מפני רעש תחבורה שבנספח זה.

ב. אזור פריקה וטעינה של משאיות יהיה תת-קרקעי.

ג. לצורך עבודות הבניה של הפרוייקט יעשה שימוש בציוד העומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) – 1979. ביצוע העבודות יוגבל לשעות העבודה, על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) – 1992.

יתקבלו הנחיות לצמצום מטרדים במהלך תקופת הבניה מהיחידה הסביבתית רמת גן – בני ברק והנחיות אלה יהיו חלק מתנאי היתר הבניה.





ד. הוראות לענין מניעת רעש תחבורה:

1. ד. אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו במסגרת תכנית זו יהיו על פי הנספח הסביבתי, לאחר אישורו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויבטיחו הגנה מרעש תחבורה, לדבות רעש שמקורו מדרך 4, הכלולה בתכנית ב"ב 360 ד', תכנון אמצעים אלה ייעשה בהתחשב בנפחי התנועה, הרכבה ומהירותה העתידיים והחזויים לשנת 2010 לפחות. תכנון אמצעי המיגון ייעשה כך שיבטיח כי מפלסי הרעש בשעת השיא (בהתחשב בדרך מס. 4) לא יעלו על 59 דציבל בחזית מבני ציבור רגישים לרעש ומוסדות חינוך ו/או על 64 דציבל בחזית מבני מגורים, לפחות ב-2 הקומות התחתונות.

2. ד. עבור מבני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש, הנמצאים בטווח של עד 100 מ' מגבול תכנית ב"ב 360 ד' בתחום מחוז ת"א, יינתן מיגון אקוסטי נוסף במסגרת מעטפת המבנים כך שמפלסי הרעש בתוך המבנים לא יעלו על 40dB<sub>LEQ</sub> בשעת שיא. הצורך במרכיבי המיגון האקוסטי במעטפת המבנים ותכנונם יהיו על פי תכנון מפורט וחישוכים שייערכו על ידי מומחה לאקוסטיקה ואשר יאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

3. ד. אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון המפורט האקוסטי של מבנים כנ"ל יהיה תנאי למתן היתר בניה למבנים אלה.

ה. לא יינתן אישור לאכלוס מבני מגורים (תעודת גמר לפי תקנה 121 ג' לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970) ולהפעלת מבני חינוך, אלא, אחר שנקטו כל האמצעים המתאימים להגנה אקוסטית מפני רעש תחבורה, כמפורט לעיל בסעיף ד'.

ו. שנה לאחר אכלוס המבנים תתבצע ע"י יזם התוכנית בדיקת רעש בשעות שיא במבנים מייצגים בהשתתפות נציג המשרד לאכ"ס. במידה ומפלסי הרעש אינם עומדים בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו בסעיף ד.1. ובסעיף ד.2. לעיל, תתבצע ע"י יזם התכנית התאמה לקריטריונים אלה.

ז. אחריות: כל אמצעי המיגון המפורטים בנספח הסביבתי ובסעיף ד. לעיל יתוכנו ויבוצעו באחריות ובמימון יזם התכנית והחברה שתבחר לפיתוח ולבנייה, כולם יחד וכל אחד לחוד.

  
מאשרת

18. הוראות בדבר דרכים, חניות, כניסות, יציאות

- א. לא יאושרו מעל 500 מקומות חניה לכל השימושים והזכויות שהותרו בתכנית זו, כש- 100 מהם מיועדים לחניות לציבור האזרחים בלבד. מתן אישור ליותר מ- 500 מקומות חניה לפרוייקט יחשב סטייה נכרת.
- ב. בתוכנית הבינוי ובחתיך מסומן מיקום עקרוני של תחנת כניסה ויציאה למערכת הסעה המונית ברחוב ז'בוטינסקי. המעבר יהיה תת קרקעי ויהיה בתאום עם הגופים האחראים.
- ג. עם הפעלת מערכת ההסעה המונית יותר שינוי יעוד של קומת חניה אחת והפיכתה לקומת מסחר בהמשך לתחנה בתאום עם חברת נתי"ע, ובכפוף לאמור בסעיף 10. ב. 2. ג.
- ד. לאחר ביצוע הלולאה ברביע הצפון מערבי של מחלף גהה או לאחר ביצוע המת"צ המרכזי בציד ז'בוטינסקי תבטל הפניה שמאלה, ממזרח לדרום, בצומת המערבי של מחלף גהה, וזאת בכפוף לאישור משרד התחבורה. בעקבות ביטול הפניה שמאלה לא תתאפשר נגישות לפרוייקט ממזרח לדרום.

19. הוראות רשות העתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות בדיקה/הצלה, יבצען היזם (גהה מבנים להשקעות בע"מ), על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם (גהה מבנים להשקעות בע"מ) כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.
- היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, וזאת במידה, ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

20. תנאים למתן היתר בניה/אכלוס

- א. הכנת תכנית פתוח על פי הנספח המצורף לתכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע הפיתוח על פי תכנית פתוח מאושרות, כאמור לעיל ע"י הועדה המקומית.
- ג. רישום זיקת הנאה כרשום בסעיף 11. ב. והבטחת זכות השימוש לציבור בשטחים אלו יהיו תנאי למתן היתר בניה.

  
מאושר

ד. תנאי למתן היתר בניה תהיה חוות דעת אקוסטית, באישור היחידה לאיכות הסביבה ר"ג – ב"ב, שתבטיח כי השימושים המתוכננים, כולל מערכות מכניות וגנטור לשיעת חירום, עומדים בדרישות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990 וכן אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה למבנה ולמיקום השימושים, בהתאם לדו"ח האקוסטי.

ה. תנאי להיתר בניה לפרוייקט יהיה אישור משרד התחבורה לתכניות המתנייחות למטלות התחבורתיות הבאות:  
רציפים לאוטובוסים בחזית הפרוייקט, שינויים מרמפת המחלף, דרך הגישה לפרוייקט מרח' ז'בוטינסקי, שינויים ברמזורים בצמתי המחלף המערבי והסדרי תנועה נלווים (עפ"י נספחי התחבורה המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו).

ו. לא תינתן תעודת אכלוס בטרם יבוצע המסוף וכל המטלות התחבורתיות כדלקמן: רציפים לאוטובוסים שבהזית הפרוייקט, השינויים מרמפת המחלף, דרך הגישה לפרוייקט מציד ז'בוטינסקי, שינויים ברמזורים בצמתי המחלף המערבי והסדרי תנועה נלווים. עפ"י המצויין בנספחי התחבורה המצורפים לתכנית.

ז. ביצוע השינויים במחלף גהה בכל שלב יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מע"צ.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנה לחיבור תת קרקעי בין הפרוייקט לבין התחבורה הציבורית הצמודה, כגון רכבת קלה, מסופי אוטובוסים וכדומה, חוץ תיאום עם מע"צ, חברת השמל ונת"ע.

ט. אישור משרד התחבורה לחיבור התת-קרקעי המוזכר בסעיף ח' שלעיל, יהיה תנאי להמרת 1,000 מ"ר חניה לשטח עיקרי למסחר, כמפורט בסעיף 10. ב. ג. 2.

י. ביצוע החיבור התת-קרקעי המוזכר בסעיף 20 ח' יהווה תנאי לאיכלוס 1,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר כמפורט בסעיף 10. ב. ג. 2.

יא. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר הכנת תכנית פתוח עפ"י נספח הפתוח המצורף ואישורה ע"י הוועדה המקומית. לא תינתן תעודת איכלוס בטרם יבצע היזם את פיתוח השטח הנופי כמפורט בנספח הנופי.

יב. תנאי למתן היתר בניה לשטחים המבוינים הצמודים למסוף התחבורה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנון המסוף, כמפורט בסעיף 10. ד.

יג. תנאי למתן היתר בניה למגרש 16 יהיה הבטחת בניית שטחי הבניה לשימושים ציבוריים, כאמור בסעיף 10. ב. 1. ד. ובסעיף 10. ב. 1. ה.

יד. תנאי לאיכלוס מגרש 16 יהיה בניית השטחים לשימושים ציבוריים כאמור בסעיף 10. ב. 1. ד. ובסעיף 10. ב. 1. ה. ורישום שטחי בניה אלה ע"ש עיריית ב"ב.

טו. תנאי להיתר בניה במגרש 16 יהיה הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

טז. תנאי להיתר בניה במגרש 16 יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלית על ידי הוועדה המקומית והיחידה הסביבתית רמת גן – בני ברק.

  
**מאשרת**





29. חתימות

בעלי הקרקע:

גדה מבנים והשקעות בע"מ

יוזמי התוכנית:

גדה מבנים והשקעות בע"מ

עורכי התוכנית:

~~מנהל מינהל התכנון~~

12.12.01

משרד הבנייה והתכנון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' קכ(360/ד'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25.6.01 לאחר שראתה את התוכנית.  
3.12.01

שמואל לסקר  
מנהל מינהל התכנון

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
בני - ברק

תכנית מס' 1/360 הועברה לוועדה  
המחוזית לשם אישור 2371  
בישיבה מס' 2/98 של הועדה  
המקומית לתכנון ובניה בני ברק  
תאריך 16.2.98  
ישב ראש הועדה

ארכי. קשטן  
מ"מ מהנדס העיר

התוכנית תוקנה בהתאם  
להחלטת הועדה המחוזית  
מיום 25.6.01  
10.9.01

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
בני - ברק

תכנית מס' 1/360 הועברה לוועדה  
המחוזית לשם אישור 10  
בישיבה מס' 86/00 של הועדה  
המקומית לתכנון ובניה בני ברק  
תאריך 19.7.00  
ישב ראש הועדה

ארכי. קשטן  
מ"מ מהנדס העיר

21.11.01  
Q

גדה מבנים והשקעות בע"מ