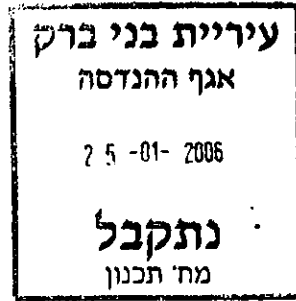


330-73T
גרסה מס' 27
25.12.05
דף 1 מתוך 12
למתן תוקף



22.2.2006

מוקדמת מס'.....

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מס' בב / 650

שינוי לתכנית מתאר מס' /בב/ 105 / ב'

שינוי לתכנית מתאר מס' / בב/ 100 / ב

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' תדמ"ת/2000

שינוי לתכנית מפורטת מס' בב/ 89 /א'

מאושרת

גרסה 9 – 03/08/1999
גרסה 10 – 01/03/2000 – אושר בועדה מקומית.
גרסה 11 – 13/05/2001
גרסה 12 – 22/11/2001
גרסה 13 – 12/12/2001
גרסה 14 – 20/03/2002
גרסה 15 – 12/04/2002
גרסה 16 – 28/05/2002
גרסה 17 – 05/06/2002
גרסה 18 – 11/06/2002
גרסה 19 – 28/07/2002
גרסה 20 – 18/08/2002
גרסה 21 – 03/09/2002
גרסה 22 – 19/09/2002
גרסה 23 – 02/10/2002 – אושר בועדה מחוזית
גרסה 24 – 19/12/2002
גרסה 25 – 06/01/2003
גרסה 26 – 26/01/2003 – ועדה לקווי בניין

שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' בב/ 650
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' בב/ 105 / ב'
 שינוי לתכנית מתאר מס' בב/ 100 / ב'
 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' תדמ"ת/2000
 שינוי לתכנית מפורטת מס' בב/ 89 / א'

מסמכי התכנית :

מסמך א' - 12 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
 מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 - להלן "התשריט".
 מסמך ג' - הכולל נספח בינוי מנחה הערוך בקני"מ 1:500 - להלן "נספח הבינוי".
 מסמך ד' - נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:500 והכולל 2 גליונות להלן "נספח התנועה".
 מסמך ה' - תכנית כללית לפיתוח נופי פארק הירקון בקטע הכלול בתחום התכנית הערוכה בקני"מ 1:500 כולל תקנון - להלן "הנספח הנופי".
 מסמך ה"ז - נספח ניקוז.

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

גבולות התכנית :

תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול כהה בתשריט.

- 3.1 **מתחם לח"י** - מדרום - רח' הלח"י.
 מצפון - נחל הירקון, עד גבול השיפוט עיריית בני-ברק.
 ממערב - רח' מבצע קדש.
 ממזרח - חלקה מס' 20 גוש 6642, והמשך פארק הירקון.
- 3.2 **מתחם ששת הימים** - מדרום - רח' ברוך הירש.
 מצפון - רח' ששת הימים.
 ממערב - חלקה 256 בגוש 6105.
 ממזרח - רח' מבצע קדש ומזרחה-עד קצה המינהרה המתוכננת
 מתחת למבצע קדש.

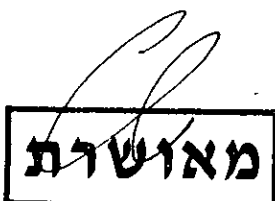
גושים וחלקות :

מתחם לח"י :
 גוש : 6642 חלקות : 17, 18, 19
 גוש : 6643 חלקות : 3, 102, 104, 112
 חלקי חלקות : 14, 5 חלקי חלקה : 80

מתחם ששת הימים :
 גוש : 6105 חלקות : 158, 255
 גוש : 6642 חלקי חלקה : 10
 גוש : 6643 חלקה : 100
 חלקי חלקות : 137, 141, 192

שטח התכנית :

מתחם לח"י : 64.707 דונם
 מתחם ששת הימים : 18.840 דונם
 סה"כ : 83.547 דונם



6. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק.

7. בעל הקרקע:

- 7.1 מתחם לח"י - עיריית בני ברק
מנהל מקרקעי ישראל
חוכר: צ'מפיון מוטורס בע"מ (חלקה 17)
חוכר: אלייד השקעות בע"מ (חלקה 19)
- 7.2 מתחם ששת הימים - צ'מפיון מוטורס בע"מ
עיריית בני ברק

8. עורך התכנית:

מור אדריכלים.
רח' נירים 3 ת"א 67060.
טל' 03-6881088.

9. מטרות התכנית:

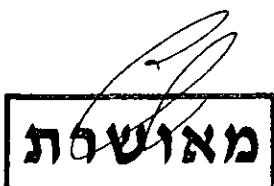
9.1 הקמת 2 מרכזי עסקים:

- 9.1.1 במתחם "ששת הימים" - מרכז עסקים בהיקף של עד 17,500 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים במבנים בני עד 28 קומות בתוספת 3 קומות מרתף.
- 9.1.2 במתחם "הלח"י" - מרכז עסקים בהיקף של עד 77,700 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים + 7,700 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים לצורך חניה עבור מרכז יבואן, במבנים בני עד 40 קומות מעל מפלס רח' מבצע קדש המתוכנן, בתוספת קומות חניה ומסחר בין מפלס רח' מבצע קדש ומפלס רח' הלח"י, ובתוספת 2 קומות מרתף, בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון.

9.2 פיתוח השצ"פ שלאורך הירקון בקטע הכלול בתכנית.

9.3 כל זאת ע"י:

- 9.3.1 שינוי ייעוד מאזור אחסנה לאזור המיועד למרכז עסקים.
- 9.3.2 שינוי ייעוד מאזור אחסנה לדרך חדשה.
- 9.3.3 שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לדרך חדשה.
- 9.3.4 שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לאזור המיועד למרכז עסקים.
- 9.3.5 שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה.
- 9.3.6 שינוי ייעוד משצ"פ לשצ"פ עם דרך מעליו.
- 9.3.7 שינוי ייעוד מאזור תעשייה ושצ"פ לאזור המיועד למרכז עסקים.
- 9.3.8 הרחבת דרך קיימת.
- 9.3.9 ביטול אזור "שמורת הרכבת"
- 9.3.10 קביעת הוראות בניה הכוללות אחוזי בניה, גובה מבנים, תכסית, קוי בנין ושימושים ביעודים השונים.
- 9.3.11 הריסת מבנים קיימים.
- 9.3.12 פיתוח פארק עירוני בתחום השטח לפיתוח נופי פארק הירקון בהתאם להוראות הנספח הנופי (מסמך ד'), ובהתאם להוראות תממ/2/5.
- 9.3.13 החלפת שטחים בין השצ"פ ומרכז העסקים.
- 9.3.14 שינוי ייעוד מדרך לאזור המיועד למרכז עסקים.



שימושים ותכליות:

10.1 מתחם הלח"י

10.1.1 מרכז עסקים (מסומן בתשריט בצבע אפור מקווקו ובאפור כהה)

10.1.1.1 שימושים מעל מפלס הכניסה הקובעת

- 10.1.1.1.1 אולמות תצוגה ו/או מסחר – בשתי הקומות הראשונות, בשטח של עד 20% מהשטח העיקרי. משרדים.
- 10.1.1.1.2 תעשייה נקיה ועתירת ידע.
- 10.1.1.1.3 מכללות ובתי ספר.
- 10.1.1.1.4 שירותים פיננסיים.
- 10.1.1.1.5 מרפאות ושירותי רופאים.
- 10.1.1.1.6 שטחים לאירועים, בידור ספורט ופנאי.
- 10.1.1.1.7 שרותי הפקה ותקשורת.
- 10.1.1.1.8

10.1.1.2 שימושים מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- 10.1.1.2.1 מחסנים – יותר לשימוש של עד 50% משטח קומת החניה העליונה לאחסנה כשטחי שירות לשימושים העיקריים במבנה (קומת חניה 1 – כפי שמופיע בנספח הבינוי).
- 10.1.1.2.2 מסחר – יותרו שימושים מסחריים, במסגרת שטחי הבניה העיקריים, עם אפשרות לחזית מסחרית לרחוב הלח"י (קומות חניה 2, - 3 – כפי שמופיעים בנספח הבינוי).
- 10.1.1.2.3 חניונים – ממפלס רחוב הלח"י ועד מפלס הכניסה הקובעת.
- 10.1.1.2.4 חדרים טכניים.
- 10.1.1.2.5 מוסך ושרותי רכב.

10.1.1.3 שימושים מתחת למפלס רחוב הלח"י

- 10.1.1.3.1 חניה- שתי קומות מרתף בכל שטח המגרש.
- 10.1.1.3.2 מוסך ושרותי רכב.

10.1.2 שטח ציבורי פתוח מתחת לגשר (מסומן בתשריט בקווים מצולבים עבים בצבע ירוק על רקע חום בהיר.)

בשטח זה יעוד הקרקע הראשי יהיה פארק ויעודו המשני – דרך. התכליות המותרות בשטח המיועד לפארק יהיו כמפורט בתכנית מתאר מחוזית חלקית תממ 2 / 5 בעניין התכליות המותרות בשצ"פ וכמפורט בתדמ"ת 2000. כמו כן, יחולו בשטח זה הוראות תממ 2 / 5 בעניין דרך מקומית. מעל השטח יותר להקים גשרים לתכלית דרך כהגדרתם בתכנית זו.

10.1.3 שביל הולכי רגל (מסומן בתשריט בצבע ירוק מתוחם משני צדדיו בקווים אדומים) שבילים מרוצפים, פיתוח גנני.

10.1.4 שצ"פ (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר)

- לפי תממ 2 / 5.
- 10.1.4.1 ציר מטרופוליני (מסומן בתשריט בעיגולים ירוקים). לפי תממ/2.5.

10.1.5 שטח לשימור משאבי טבע ונוף (מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה) לפי תממ 2 / 5.

10.1.6 נחל הירקון (מסומן בתשריט בצבע טורקיז) לפי תממ 2 / 5.

10.1.7 שטח פרטי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה)

לפי התכנית התקפה, ובנוסף: בשפ"פ הצמוד למגרש 2002, תותר אפשרות גישור בין מגרשים 2001-2002, כאמור בסעיף 14.4.



10.2 מתחם ששת הימים

10.2.1 מרכז עסקים (מסומן בתשריט בצבע אפור מקווקו ובאפור כהה)

10.2.1.1 שימושים מעל פני הקרקע

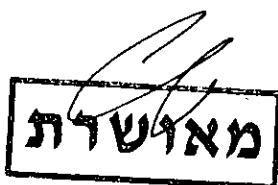
- 10.2.1.1.1 אולמות תצוגה ו/או מסחר בשתי הקומות הראשונות, בשטח של עד 20% מהשטח העיקרי.
- 10.2.1.1.2 חניונים עיליים ב - 6 קומות מעל קומת הקרקע.
- 10.2.1.1.3 משרדים.
- 10.2.1.1.4 תעשייה נקיה ועתירת ידע.
- 10.2.1.1.5 מכללות ובתי ספר.
- 10.2.1.1.6 שירותים פיננסיים.
- 10.2.1.1.7 מוסך ושרותי רכב בקומת מרתף עליון, קומת הקרקע ובקומה א'.
- 10.2.1.1.8 מרפאות ושירותים רפואיים.
- 10.2.1.1.9 מתקני בידור, ספורט ואולמות כושר.
- 10.2.1.1.10 שרותי הפקה ותקשורת.

10.2.1.2 שימושים מתחת לפני הקרקע

- 10.2.1.2.1 מחסנים - יותר שימוש של עד 50% משטח קומת המרתף העליונה לאחסנה אשר תשרת את השימושים העיקריים במבנה.
- 10.2.1.2.2 מסחר - יותר שימושים מסחריים בקומת המרתף העליונה במסגרת שטחי הבנייה העיקריים.
- 10.2.1.2.3 חניה - שלוש קומות מרתף בכל שטח המגרש.
- 10.2.1.2.4 חדרים טכניים.
- 10.2.1.2.5 מוסך ושרותי רכב.

10.2.2 שצ"פ (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר)

- 10.2.2.1 לפי תכנית בב/105/ב.
- 10.2.2.2 השצ"פ במתחם ששת הימים מהווה עתודה לרצועת מסילה, ומשכך לא תותרנה כל עבודות בתת הקרקע ועל פני הקרקע בתחום השצ"פ, למעט פיתוח גנני בפני הקרקע וביצוע עבודות תחזוקה של תשתיות קיימות בתת הקרקע.



11.1 טבלת זכויות בניה מתחם לח"י:

| מגדלים תכנית | תכנית קומות מסד | אחוזי בניה | סה"כ שטחי בניה במ"ר | זכויות בניה במ"ר | | | גובה במ' | מס' קומות מירבי | שטח במ"ר | מס' מגרש | צבע וסימון בתשריט | יעד |
|--------------|-----------------|---------------|---------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|----------|---|-----------------|
| | | | | שטח שרות | | שטח עיקרי | | | | | | |
| | | | | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| 30% | 60% | 300% (1.1.8)* | 141,475 | 67,975 | 21,000 | 52,500 (1.1.8)* | 165 | 40 | 16,414 | 2001 | מרכז עסקים ----- חניה (11.1.7)* | |
| 30% | 60% | 300% (1.1.9)* | 71,330 | 36,050 | 10,080 | 25,200 (1.1.9)* | 125 | 30 | 7,952 | 2002 | | |
| | | | 212,805 | 104,025 | 31,080 | 77,700 | | | 24,366 | סה"כ | | |
| | | | 7,700 (11.1.7)* | - | - | 7,700 (1.1.7)* | | | | | | |
| | | | | | | | - | - | 435 | | ירוק תחום ירוק כהה | שפי"פ |
| | | 0.5% | 119 (11.1.10)* | | 12 | 107 | 8 | 2 | 23,800 | | ירוק בהיר | שצי"פ |
| | | 0.5% | 25 | | 3 | 22 | 8 | 2 | 5,068 | | קום מצולבים עבים ירוקים על רקע חום בהיר | שצי"פ מתחת לגשר |
| | | | 300 | | 30 | 270 | | | 4,897 | | ירוק כהה | שטח לשימור נופי |
| | | | | | | | | | 2,124 | | תכלת | נחל |
| | | | | | | | | | 529 | | ירוק תחום משני צדדים באדום | שביל הולכי רגל |
| | | | | | | | | | 2,117 | | חום בהיר | דרך קיימת |
| | | | | | | | | | 1,371 | | אדום | דרך מוצעת |
| | | | | | | | | | 64,707 | | | סה"כ |

- 11.1.1 הערות לטבלה: ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים לקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 11.1.2 שטחי שרות - יחושבו עפ"י תקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992.
- 11.1.3 קווי בנין - ראה סעיף 12.1.3.1
- 11.1.4 מבנה החניה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לא ייכלל במסגרת התכנית המותרת.
- 11.1.5 ניתן יהיה להעביר זכויות בניה במתחם לח"י בין מגרש 2001 למגרש 2002, ובלבד שהיקף הזכויות בכל אחד מהמתחמים לא יגדל ביותר מ- 10% (מתוך ה- 300%) מעבר לזכויות המותרות (שטחים עיקריים).
- 11.1.6 בשלב הפעלת המערכת להסעת המונים והפחתת תקני החניה בהתאם, יומרו שטחי החניה היעודפים לשטחים עיקריים. שטחים עיקריים אלה יבואו בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלת הזכויות לעיל.
- 11.1.7 7,700 מ"ר שטחים עיקריים נוספים שניתן לנצלם במגרשים 2001+2002 מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הינם עבור 220 מקומות חנייה לצורך מרכז יבואן בלבד (עפ"י חישוב של 35 מ"ר לחנייה), כאמור בסעיף 14.1.4. לא ניתן להעביר שטחים אלה לשימושים אחרים. שאר 210 החניות מתוך 430 הינן עבור המוסך, וייחשבו במסגרת שטחי השירות המצויינים בטבלה.
- 11.1.8 הזכויות מחושבות משטח מגרש של 17,500 מ"ר - לפני ההפקעה להרחבת הדרך.
- 11.1.9 הזכויות מחושבות משטח מגרש של 8,400 מ"ר - לפני ההפקעה להרחבת הדרך.
- 11.1.10 זכויות הבנייה בשצי"פ בתחום פארק הירקון מהוות חלק מסה"כ כל זכויות הבנייה אשר יוקנו לשצי"פ (פארק הירקון) אשר בתחום בני ברק עפ"י תמ"מ/2/5 ואינן באות בנוסף להן.

מאזינת

| תכנית מגדלים | תכנית קומות מסד | אחוזי בניה | סה"כ שטחי בניה במ"ר | זכויות בניה במ"ר | | | גובה במ' | מס' קומות מירבי | שטח במ"ר | צבע וסימון בתשריט | ייעוד |
|--------------|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|-----------|--------|----------|-----------------|----------|----------------------|------------|
| | | | | שרות | | עיקרי | | | | | |
| | | | | מתחת לקרקע | מעל הקרקע | | | | | | |
| 30% | 60% | 350% (.11.2.6)* | 39,422 | 14,922 | 7,000 | 17,500 | 117 | 28 | 4,803 | אפור מקווקו אפור כהה | מרכז עסקים |
| | | | | | | | | | 610 | ירוק | שצ"פ |
| | | | | | | | | | 12,514 | חום בהיר | דרך מאושרת |
| | | | | | | | | | 913 | אדום | דרך מוצעת |
| | | | | | | | | | 18,840 | | סה"כ |

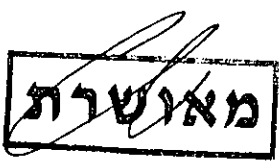
- 11.2.1 הערות לטבלה : ניתן יהיה להעביר מהשטחים העיקריים שמעל לקרקע, לקומת המרתף.
- 11.2.2 שטחי שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992.
- 11.2.3 קווי בנין ראה סעיף 12.1.3.2
- 11.2.4 מבנה החניה העילי לא יכלל במסגרת התכנית המותרת.
- 11.2.5 בשלב הפעלת המערכת להסעת המונים, והפחתת תקני החניה בהתאם, יומרו שטחי החניה ה"עודפים" לשטחים עיקריים. שטחים עיקריים אלה יבואו בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלת הזכויות לעיל.
- 11.2.6 הזכויות מחושבות משטח מגרש של 5,000 מ"ר - לפני ההפקעה להרחבת מבצע קדש.

12. הוראות בניה

12.1 מרכז עסקים :

12.1.1 גובה מבנים ומס' קומות ע"פ המסומן בתשריט

- 12.1.1.1 מתחם לח"י
- 12.1.1.1.1 מס' קומות מירבי - 40 קומות במגרש 2001 ו- 30 קומות במגרש 2002.
- 12.1.1.1.2 גובה מירבי קומת קרקע 7.0 מ' ברוטו (ממפלס הכניסה הקובעת לריצפת הקומה שמעל).
- 12.1.1.1.3 גובה מירבי לקומה א', קומה מסחרית - 6.0 מ' ברוטו (מריצפה לריצפת הקומה שמעל).
- 12.1.1.1.4 גובה מירבי קומה טיפוסית 4.0 מ' ברוטו (מריצפה לריצפת הקומה שמעל)
- 12.1.1.1.5 סה"כ גובה מירבי 165 מ' במגרש 2001 ו- 125 מ' במגרש 2002. הגובה הנ"ל מתייחס למפלס הקומה העליונה. מעל לגובה זה יותרו מעקות, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים.
- 12.1.1.1.6 מפלס הכניסה הקובעת (0.00) יהיה עד 1.20 מ' מהרום הממוצע של גשר רח' מבצע קדש המוגבה בחזית המגרש, כמסומן בנספח הבינוי.
- 12.1.1.1.7 הועדה המקומית תהייה רשאית לאפשר שינויים של עד 60 ס"מ ממפלס הכניסה הקובעת כפי שנקבעה בתכנית זו.
- 12.1.1.1.8 בין מפלס הכניסה הקובעת ומפלס רחוב הלח"י ניתן יהיה להקים מבני חניה אשר יחושבו במסגרת שטחי השירות, וכחלק מתקן החניה ע"פ נספח התנועה, וכן 430 מקומות החניה המיועדים לצורך תפעול מרכז היבואן כאמור בסעיף 14.1.4.
- 12.1.1.1.9 גובה אותן קומות במפלסים אלה המיועדות להמרת שטחי החניה העודפים לשטחים עיקריים בשלב הפעלת המערכת להסעת המונים (כאמור בסעיף 11.1.6) לא יפחת מ- 3.5 מ' ברוטו. יש להתאים את מפלסי הפרוייקט לפשט החצפה של הירקון כפי שהם באים לידי ביטוי בהמלצת תממ / 5 / 2. בניית מרתף נמוך מגובה זה תתאפשר רק לאחר שהיום ינקוט בכל האמצעים הדרושים על-מנת למנוע חדירת מים בעת הצפה מהירקון למרתפים תחתונים.



| | |
|---|------------|
| <u>מתחם ששת הימים</u> | 12.1.1.2 |
| מס' קומות מירבי 28 קומות. | 12.1.1.2.1 |
| גובה מירבי קומת קרקע 7.0 מ' ברוטו (ממפלס הכניסה הקובעת לריצפת הקומה שמעל). | 12.1.1.2.2 |
| גובה מירבי קומה א', קומה מסחרית 6.0 מ' ברוטו (מריצפה לריצפת הקומה שמעל). | 12.1.1.2.3 |
| גובה מירבי קומה טיפוסית 4.0 מ' ברוטו (מריצפה לריצפת הקומה שמעל). | 12.1.1.2.4 |
| סה"כ גובה מירבי 117 מ'. הגובה הנ"ל מתייחס למפלס תקרת הקומה העליונה. מעל לגובה זה יותרו מעקות, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים. בתחום המסומן בתשריט (מסדרון ברוחב של 16 מ' מכל צד, לאורך הישר המחבר בין נצ. 133845/1167277 והנצ. 134122/1167229), לא יעלה גובה הבניה על 55 מ' מעל פני הים, כולל תרנים, חדרי שירות, מתקנים וציוד אחר. | 12.1.1.2.5 |
| גובה קומות החניון העילי המיועדות להמרת שטחי החניה העודפים לשטחים עיקריים בשלב הפעלת המערכת להסעת המונים (כאמור בסעיף 11.2.5), לא יפחת מ- 3.5 מ' ברוטו | 12.1.1.2.6 |
| <u>מרתפים</u> | 12.1.2 |
| תותר הקמת שתי קומות מרתף בכל שטח המגרש במתחם הלח"י, ושלוש קומות מרתף בשטח המגרש במתחם ששת הימים כפוף לסעיף 12.1.3.2. | 12.1.2.1 |
| תותר הקמת קומת מרתף נוספת לחניה בלבד באישור הועדה המקומית, ללא הגדלת מס' מקומות החניה מעבר למצויין בנספח התנועה. | 12.1.2.2 |
| <u>קווי בנין</u> | 12.1.3 |
| <u>מתחם הלח"י</u> | 12.1.3.1 |
| על-פי התשריט: לחזית - ע"פ המסומן בתשריט לאחור - 5.0 מ' לצד - 4.0 מ' | |
| לקו מתח גבוה (במידה ויהיה קיים בשטח בעת הוצאת ההיתר) עפ"י הנחיות חברת חשמל (מדוד מהטל התיל הקרוב): למבנה חניה עילי - 11.0 מ' למבנה עיקרי - 15.50 מ' | |
| <u>מתחם ששת הימים</u> | 12.1.3.2 |
| על-פי התשריט: לחזית - 11.0 מ' משפת רח' ששת הימים 6.0 מ' לרח' מבצע קדש 6.0 מ' לרח' ברוך הירש לצד - קו בנין אפס. | |
| למרתפים - 7.0 מ' משפת רח' ששת הימים | |
| <u>חומרי תגמיר</u> | 12.1.4 |
| חזיתות הבנינים יצופו בחומרי תגמיר בלתי שחיקים, על פי אישור אדריכל העיריה. | |
| <u>שטח לפיתוח נופי גדת הירקון</u> | 12.2 |
| עפ"י הנחיות הנספח הנופי - נספח ד' המצ"ב והוראות תממ/ 5 / 2. | |
| <u>נחל הירקון</u> | 12.3 |
| עפ"י הנחיות הנספח הנופי - נספח ד' המצ"ב והוראות תממ/ 5 / 2. | |
| <u>שטח ציבורי פתוח</u> | 12.4 |
| <u>מתחם הלח"י</u> : עפ"י הנחיות הנספח הנופי - נספח ד' המצ"ב והוראות תממ/ 5 / 2. | |
| <u>מתחם ששת הימים</u> : עפ"י תכנית המתאר בב/105 ובכפוף למצויין בסעיף 10.2.2 בהוראות תכנית ז. | |
| <u>שביל הולכי רגל</u> | 12.5 |
| תותר אפשרות גישור בין מגרשים 2001-2002, בכפוף לאמור בסעיף 14.3, ובלבד שישמר הרצף של שביל הולכי הרגל ושל השפייפ הצמוד אליו. | |



בשפ"פ הצמוד למגרש 2002 תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור. לא יותר גידור השטח.

13. הרכבת הקלה

- 13.1 סימון תוואי הרק"ל נעשה מכח תכנית מאושרת תמ"א/23/א.
- 13.2 הקמת המסילות תהיה עפ"י תכנית נפרדת שתלווה ותאושר בתסקיר השפעה על הסביבה.
- 13.3 אין בסימון התוואי משום קביעת ייעודי קרקע והוא נתון לשינויים עפ"י תכנית נפרדת שתאושר לתוואי הרק"ל בהתאם לתמ"א/23/א.

14. תנועה וחניה

14.1 תקני חנייה :

- 14.1.1 תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- 14.1.2 תקן החנייה יהיה מקסימלי בכל שלב, וסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
- 14.1.3 תקן החנייה המירבי בשלב ראשון יהיה 60:1. בשלב הסופי, יהיה תקן החנייה 250:1, עם השלמת מערכת הסעת ההמונים ובצרוף שני התנאים:
 - א. קיימת ופועלת תחנת רכבת קלה או פרברית במרחק קטן מ- 350 מ' מגבול הפרוייקט.
 - ב. קיים ופועל "הקו הירוק" של הרכבת הקלה, הסמוך לתכנית זו.
- שטחי החניה שמעל לתקן המצומצם יומרו לשטחים עיקריים /או יהפכו לחניה ציבורית, כאמור בסעיפים 11.1.6, 11.2.5:
- הוראות אלה יחולו עד לאישור תקנות חדשות לעניין תקן חניה במחוז ת"א או אישור תקן מחוזי בועדה המחוזית.
- 14.1.4 לצורך תפעול מרכז היבואן, יתווספו 430 מקומות חניה לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- 14.2 החניה תותר בקומות חניה תת קרקעיות, חניה על פני הקרקע ובקומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 14.3 במתחם הלח"י ניתן יהיה להקים גשר עילי מעל הכביש העובר בין שני המגרשים 2001, 2002 כמפורט בנספח הבינוי, ובלבד שישמר גובה נטו של 6 מ' בין הגשר לכביש שמתחתיו
- 14.4 במתחם הלח"י ניתן יהיה לנצל את השטחים שמתחת לכביש המחבר בין רחוב הלח"י ורחוב מבצע קדש ומתחת לרח' הלח"י למעבר ממגרש למגרש ולצרכי חניה, כחלק ממקומות החניה ע"פ נספח התנועה.
- שטחי החניה בתת הקרקע של הדרך הציבורית יוחכרו לבעלי הזכויות במגרשים 2001, 2002 וזאת לתקופה ובתנאים כפי שייקבעו ע"י היועץ המשפטי לעירייה.
- 14.5 למתחם ששת הימים לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרח' ששת הימים ומרח' מבצע קדש. למתחם הלח"י לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרח' מבצע קדש ומתוך דרך הגישה החדשה.
- 14.6 במתחם ששת הימים, שינוי בין מספר נתיבי נסיעה במנהרה לבין מפלס הקרקע של הכביש יהיה באישור משרד התחבורה ונת"ע ולא יהווה שינוי לתכנית.
- 14.7 נגישות דיירי המתחם לפארק – הנגישות הינה דרך השצ"פ הצמוד למגרש 2002.

15. איכות הסביבה

- 15.1 פסולת 15.1.1 חדרי האשפה במבנים יהיו בגודל המאפשר העמדת מספר מיכלי אצירה למטרות מיחזור של חומרים שונים כגון: קרטונים, נייר לבן וכדומה.
- 15.1.2 אצירה ופינוי של פסולת רפואית יתבצע בנפרד, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 15.1.3 פסולת שאינה פסולת ביתית שתיאסף במוסך (שמנים, צמיגים משומשים וכדומה), תפונה למיחזור או הטמנה באתר ייעודי לקליטתה, בהתאם להנחיות שיינתנו לרישיון העסק.
- 15.2 רעש 15.2.1 בשלב התכנון המפורט, תכנון מעטפת המבנים יעשה כך שיספק הגנה אקוסטית מפני רעש שמקורו במערכת התחבורה באזור.
- 15.3 זיהום אויר 15.3.1 בשלב התכנון המפורט, תכנון מעטפת המבנים יעשה כך שיאפשר אוורור מאולץ מגג המבנה או ממקור נקי אחר מרוחק ממערכת הדרכים, לתוך הבניין.
- 15.3.2 בפיתוח הפארק תינתן עדיפות לאלמנטים כגון צמחיה צרופה ואלמנטים בנויים אשר ייגרמו למיסוך הרעש מהכבישים הסמוכים ולצמצום מטרדי אבק וזיהום אוויר מהם.



| | | | |
|------|---------------------|--------|--|
| 15.4 | פעולות הריסה | 15.4.1 | שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים. |
| | ובנייה | 15.4.2 | כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979. |
| | | 15.4.3 | תינתן עדיפות לפתרון של גריסת פסולת גושית במקום. |
| 15.5 | מטרדי רוח | 15.5.1 | בשלב התכנון המפורט ייבחנו אמצעים להגנה על אזורים רגישים מפני מצבי רוח קשים. |

16. נספח בינוי

נספח הבינוי המצורף לתשריט מהווה תכנית מנחה בלבד. בתכנית הבינוי שתוגש למתן היתר לכל מגרש, יקבעו מיקום ונפח הבניינים, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבניינים, עיצוב גושני וחזיתות.

נספח הבינוי מחייב בכל הקשור לגובה מקסימלי מעל פני הקרקע, קווי בנין, ומפלס ה - 0.00 כפי שהוגדר בסעיף 12.1.1 וכמסומן בתשריט. הגבהים הסופיים של קומות המרתף יקבעו במעמד היתר בנייה באישור מהנדס העיר.

17. תנאים למתן היתר

| | |
|--------|---|
| 17.1 | תנאי למתן היתר כלשהו בתחום מגרשים 2001 ו - 2002 יהיה ביצוע הפינויים וההריסה בתחום השטח המיועד לדרך חדשה והעברת השטחים לרשות עיריית בני-ברק. |
| 17.2 | תנאי למתן היתר במגרש 2002 יהיה ביצוע הפינויים וההריסה בתחום השטח המיועד לשביל הולכי רגל שבין מגרשים 2001 - 2002 והעברת השטחים לרשות עיריית בני ברק, וכן ביצוע השביל. |
| 17.3 | תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 2001 ו - 2002 יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, שתכלול את שטח המגרשים הנ"ל ואת שטח הפארק שבתחום התכנית ובתיאום עם רשות הניקוז ורשות נחל הירקון. |
| 17.4 | תנאי לאיכלוס מגרשים 2001, 2002 יהיה השלמת ביצוע הפארק. הבקשה להיתר בניה למגרש 2001 וכן העיצוב האדריכלי ותכנון הגשר יותאמו לתכנית תדמ"ת / 2000 ולנספחי הביצוע שלה של גשר מבצע קדש ולולאת הלח"י בתחום התכנית. |
| 17.5 | בעת הוצאת היתרי בניה יבחן מהנדס העיר את מיקום המעברים ההולכי רגל כך שתישמר האופציה המרחבית לנגישות הולכי הרגל למערכת הסעת ההמונים, הגובלת בפרוייקט. |
| 17.6 | תנאי להיתר הבניה לביצוע קיר המרתף הגובל בחלקת השצ"פ הצפוני במתחם ששת הימים יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. |
| 17.7 | תנאים למתן היתר בנושא הצפות: |
| 17.7.1 | אישור הידרולוג/מהנדס ניקוז, כי תכנית הבינוי למרתפים ולקומות שמעליהם מביאה בחשבון את סיכוני ההצפות באזור. תכנית הבינוי תכלול את כל הפתרונות למניעת נזקים אפשריים מהשטפונות. תכנון הפרוייקט יתבצע לספיקת תכן של 600 מ"ק בשניה בהסתברות 2% (תדירות של פעם ב- 50 שנים). בדיקת ההצפה תבצע לספיקה של 760 מ"ק בשניה לארוע שטפונות בהסתברות 1% (פעם ב- 100 שנים). |
| 17.7.2 | בעלי הקרקע או חלופיהם יהיו אחראים למבנים שייבנו ע"פ תכנית זו בגין החשיפה לסכנת ההצפות של נחל הירקון. |
| 17.7.3 | עם אישורה של תכנית זו תירשם הערת אזהרה לפיה המגרשים נמצאים בתחום פשט ההצפה הטבעית של נחל הירקון, כמסומן בתמ/מ/2:— |
| 17.8 | לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית לסימון המבנה בסימונים הדרושים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים. |
| 17.9 | שלביות במתחם הלח"י: |
| 17.9.1 | שלב א' - יותרו עד 30,000 מ"ר שטחים עיקרים ללא התניות תחבורתיות. |
| 17.9.2 | שלב ב' - מעל 30,000 מ"ר שטחים עיקרים: תנאי למתן היתר בניה לשלב זה - תחילת ביצוע הגשר מעל מסילת הרכבת (דרך מבצע קדש), והולאה ממבצע קדש לרח' הלח"י. תנאי לאיכלוס שלב זה - השלמת ביצוע גשר מבצע קדש והולאה. |
| 17.10 | תנאי למתן היתר בניה למגרשים 2001-2002 יהיה קבלת אישור רשות נחל הירקון ואישור רשות הניקוז על חוות הדעת ההידרולוגית המוגשת עם ההיתר. חוות דעת זו תכלול פתרונות סביבתיים וטכנולוגיים למניעת זיהום נחל הירקון כתוצאה מהזרמת מי נגר עילי. |
| 17.11 | היתרי בניה בתחום השטח לשימור נופי יוצאו בכפוף להנחיות תכנית המתאר המחוזית תממ / 5 / 2. |
| 17.12 | היתר הבניה לפארק יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה למגרשים 2001-2002, לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ויועבר לרשות נחל הירקון ורשות הניקוז. |
| 17.13 | תכנית העיצוב האדריכלי של המבנים הפונים לפארק (מגרשים 2001-2002) תועבר לוועדה המחוזית יחד עם תכנית העיצוב האדריכלי והנופי של הפארק. |
| 17.14 | תנאי למתן היתר בניה למגרשים 2001-2002 יהיה פתרון ביוב הולם אשר ימנע אפשרות כלשהי של זרימת ביוב לנחל או לויבליו, זיהומם או זיהום מי התהום להנחת דעת מהנדס העיר, רשות נחל הירקון ורשות הניקוז. |



17.15 אזור המוסכים

- 17.15.1 תנאי למתן היתר בנייה למוסך ושירותי רכב יהיה הצגת פתרונות לטיפול בשפכים באישור היחידה לאיכות הסביבה רמת-גן - בני ברק.
- 17.15.2 תנאי למתן היתר בנייה ו/או הריסה יהיה עריכת סקר מקדמי באזורים בהם פעלו המוסכים לאיתור שטחים בהם קיים חשש כי הקרקע מזוהמת. ממצאי הסקר יועברו לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה. טיפול בקרקע מזוהמת במידה ותימצא יהיה עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

18. הוראות בינוי כלליות

- 18.1 כל בניה תהיה ברמה גבוהה בהתאם לדרישות מוסדות התכנון. הקפדה יתרה תדרש בחזיתות הפונות לכיוון השטחים הפתוחים והנחל.
- 18.2 כל בינוי חדש ייעשה עם הפנים לשטח הפתוח ולא ימוקמו שימושים המהווים מטריד סביבתי או חזותי בכיוון השטחים הפתוחים והנחל.
- 18.3 מיקום אנטנות התקשורת במידה ותהיינה, ייקבע בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתקשורת תמ"א 36 חלק א' ובכל מקרה לא יוקמו אנטנות במרחק הקטן מ- 100 מ' מגדת נחל הירקון.
- 18.4 הפיתוח הנופי בתחום התכנית ישלב צמחייה המתאימה מבחינה אקולוגית ונופית לאזור.

19. רישום השטחים לצרכי ציבור

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על-פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על-פי חוק התכנון והבניה.

20. היטל השבחה


הועדה המקומית תשוב ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. זמן ביצוע

- 21.1 זכויות הבניה המצויינות בטבלאות בסעיף 11 לעיל תהיינה תקפות לפרקי הזמן הבאים:
- מגרש 2003 - 5 שנים לתחילת ביצוע.
 - כתחילת ביצוע תחשב הריסת המבנים הקיימים.
 - מגרשים 2001, 2002 - 10 שנים לתחילת ביצוע.
 - כתחילת ביצוע תחשב הריסת המבנים הקיימים באחד המגרשים.
- 21.2 באם לא תהיה התחלת ביצוע בפרקי הזמן שלעיל, תהיה הפחתה בזכויות הבניה, בשיעור של 10% מהמצויין בטבלאות שבסעיף 11.

22. יחס לתכניות תקפות

הוראות תכניות המתאר בב/100/ב', בב/105/ב' ו- תדמ"ת/2000 על תיקונייהן ותכנית מפורטת בב/89/א' שלא שונו בתכנית זו יחולו בתחום התכנית.


מאשרת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק : היוזם :

22.2.06 ק"מ
משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 650/ק
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.7.04 לאשר את התכנית.
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
 גילה אורון

בעל הקרקע : צימפיון מוטורס בע"מ

צימפיון מוטורס (ישראל) בערבון מוגבל
 CHAMPION MOTORS (ISRAEL) Limited

אלייד השקעות בע"מ

אלייד השקעות בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית זו ויש לנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והבניה. **אשר על**
 התוכנית הינה ללא כל עניין אחר הנוכחית כל עוד לא הוקצה ליוזם התוכנית או לכל בעל עניין אחר הנוכחית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם נמוך מסכום מתאים בגיטו, ואין חתימתנו זו באה בתיקום הסכמות על בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל תוצות ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי יצאנו מן השטח על היסוס הסכום בגין השטח הכלול בתכנית אין בחוטינו על התוכנית הכרח או הודאה בקיום הסכום כאמור ואנו דוונר על זכותנו לבטלו בגלל הכרתו ע"י מי שרכש מאיתנו פיו זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מן הסכום כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עיריית בני ברק

מינהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל-אביב

תאריך: 22/1/06

עורך התכנית : מור אדריכלים

מ"ד אדריכלים
 רח' כ"ה
 סניף
 פקס: 520-520-520

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף
 לתכנית מס' בב/650
 ביטולה מס' 189/03 ביום 30.6.03
 מהלך הועדה
 הועדה

התוכנית תוקנה בהתאם
 להחלטת הועדה המחוזית
 מיום 28.7.04

25.1.06

Qmo

אשר על
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית