

מרחב תכנון מקומי – בני ברק  
תכנית מתאר מקומית בב/מק/360 ה  
שינוי לתכנית בב/360 ד  
שינוי לתכנית המתאר בב/105 ב  
תכנית בסמכות הועדה המקומית

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בב/מק/360 ה שינוי לתכנית בב/360 ד שינוי לתכנית המתאר בב/105 ב תכנית בסמכות הועדה המקומית.
2. **מסמכי התוכנית:** 4 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").  
נספח בינוי בקני"מ 250:1 (להלן "נספח בינוי")
3. **מקום התוכנית:**
- 3.1 מחוז: תל-אביב
- 3.2 נפה: תל-אביב-יפו
- 3.3 עיר: בני-ברק
- 3.4 גוש: 6192
- 3.5 חלקות: 1066, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1096, 1099
- 3.6 חלקי-חילקות: 1054, 1057, 1060, 1063, 1066, 1069, 1098
- 3.7 שטח ההוכנית: כ- 6,348 מ"ר.
- 3.8 תחולת הוזתכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
- 3.9 גבולות הוזתכנית: בצד צפון - רח' ז'בוטינסקי.  
בצד דרום - רח' הילדסהיימר.  
בצד מזרח - כביש גהה.  
בצד מערב - רח' קלישר.
4. **יוזם/מגיש התוכנית:** גהה מבנים והשקעות בע"מ, ועדה מקומית בני ברק
5. **עורך התוכנית:** א.ניב, א.שורץ אדריכלים.
6. **בעלי הקרקע:** עיריית בני ברק, מדינת ישראל, ופרטיים.
7. **הגדרות:** "תכנית ראשית"
- תכנית מס' בב/360 ד.

**מטרות התכנית:**

- א. שינויים בבינוי ובעיצוב האדריכלי.
- ב. שינוי בקו הבניין הצפוני מ-40.0 מ' ל-20.0 מ'.
- ג. ניוד זכויות בנייה מותרות בין הקומות השונות באותו ייעוד של התכנית הראשית והעברת זכויות בנייה בין השימושים השונים בייעוד מיוחד לתעסוקה שבתכנית הראשית, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה המותרות.
- ד. שינוי בהוראות התכנית הראשית בדבר מספר מקומות החניה המותרים, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

**הוראות התכנית:**

- 9.1 שימושים מותרים: באזור מיוחד לתעסוקה עפ"י התכנית הראשית יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 10 (א) בתכנית הראשית.
- 9.2 זכויות הבניה: סך זכויות הבניה באזור מיוחד לתעסוקה יהא כמפורט בתכנית הראשית, וכדלהלן:
- א. שטחים עיקריים: 30,000 מ"ר + 1,500 מ"ר לצורכי ציבור + 300 מ"ר למסוף לתחבורה ציבורית לשירותי המפעילים והנוסעים.
- ב. שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 10,950 מ"ר (לרבות 450 מ"ר לשימוש ציבורי של עיריית ב"ב).
- ג. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 25,250 מ"ר.
- 9.3 קווי בנין:
- א. בחזית הצפונית (לכיוון צומת גהה)- 20.0 מ' במקום 40.0 מ'.
- ב. בחזית המזרחית (לכיוון כביש גהה)- "0" ללא שינוי.
- ג. בחזית מערבית (לכיוון מגרשי המגורים)- קו בנין מדורג כמסומן בתשריט.
- ד. בחזית דרומית (לכיוון רחוב הילדסהיימר)- כמסומן בתשריט.
- ה. קווי בנין למרתפים- כמסומן בתשריט.
- ו. למרות האמור לעיל, ועקב הבינוי המיוחד של הבניין, שהינו מדורג ומותאם לסביבה הקרובה, הועדה מקומית תהא רשאית להתיר שינויים של עד 10% בקווי הבנין בצדדים המדורגים, וזאת בתאום עם מהנדס העיר ועפ"י שיקוליו והמלצותיו.
- 9.4 מסוף לתחבורה ציבורית: כמפורט בסעיף 10 (ד) בתכנית הראשית.
- 9.5 גובה המבנים:
- א. גובה המבנים לא יעלה על 144 מ' מעל פני הים וכמפורט בנספח הבינוי.
- ב. גובה קומת המרתף הראשונה יותר עד 6.0 מ' לצרכי פריקה וטעינה.
- ג. תותר קומת מרתף חמישית עפ"י סעיף 10 (ה) (2) בתכנית הראשית.
- 9.6 חניה:
- מספר מקומות החניה לא יעלה על 1100 מקומות חניה, או על התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, עפ"י הנמוך ביניהם, ובתאום עם מהנדס העיר ויועץ התנועה של העירייה.

10. **הוראות התכנית הראשית:**  
הוראות בתכנית הראשית שלא שונו בתוכנית זו יישארו תקפות, ולרבות בנושאים כדלהלן:  
א. שטח פרטי פתוח: עפ"י סעיף 11 בתכנית הראשית.  
ב. פרטי בינוי, גימור ופיתוח: עפ"י סעיף 16 בתוכנית הראשית.  
ג. איכות סביבה ומניעת רעש תחבורה: עפ"י סעיף 17 בתוכנית הראשית.  
ד. דרכים, חניות כניסות ויציאות: עפ"י סעיף 18 בתוכנית הראשית.  
ה. רשות העתיקות: עפ"י סעיף 19 בתוכנית הראשית.  
ו. שטח ציבורי פתוח: עפ"י סעיף 12 בתכנית הראשית.  
ז. בטיחות טיסה: עפ"י סעיף 22 בתכנית הראשית, וככל שזה נוגע לגובה המבנה המוצעת בתכנית זו.  
ח. הריסת מבנים: עפ"י סעיף 24 בתכנית הראשית.
11. **תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס:** עפ"י סעיף 20 בתכנית הראשית.
12. **רישום השטחים הציבוריים:**  
א. עפ"י סעיף 23 בתכנית הראשית.  
ב. השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור ייבנו ע"י היזם במיקום אשר ייקבע ע"י העירייה בתאום עם היזמים ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק.
13. **מעמד נספח הבינוי**  
נספח הבינוי יהא מחייב בכל הנוגע למספר הקומות, גובה המבנה, מפלס הכניסה הקובעת והתאמת מפלס האולם ושירותי המסוף בבניין ומפלס רציפי האוטובוסים שבתכנית הראשית ומנחה בכל שאר הנושאים.
14. **מעמד בתכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות:**  
על תכנית זו תחולנה הוראות ונספחי התכנית הראשית שלא שונו במפורש בתכנית זו, ותכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה.  
במידה ויהא ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות הנ"ל, תכרענה הוראות תכנית זו.
15. **היטל השבחה**  
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
16. **מועד משוער ביצוע:**  
20 שנה מיום אישורה ופרסומה למתן תוקף.

בעלי הקרקע גדה מבנים והשקעות בע"מ

יוזמי התכנון גדה מבנים והשקעות בע"מ

אמאב תכנון אמנון נים אמנון שורץ אדריכלים

רח' מנחם בגין 8 רמת גן, 52521

טל. 03-7549954 פקס: 03-7549950 עורכי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
 החליטה לאשר לבסקדה / לתת תוקף  
 לתכנית מס' בב/מק/ 260/2  
 בשיבה מס' 93106 ביום 25.2.06  
 ממונה מחוז תל אביב  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

9.1.07  
