

37/37

9.11/08

תכנית מס' בב/מק/3071
מתחם מבוא דן הירקון בני-ברק

מוקדמת מס' 9

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מתאר מפורטת מס' בב/מק/3071

מתחם מבוא דן הירקון בני-ברק

<p>תל-אביב בני-ברק תוכנית מתאר מפורטת</p> <p>תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התוכנית</p>	<p>מחוז: מרחב תכנון מקומי: סוג תוכנית:</p>
--	--

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3071 בישיבה מס' 139/08 ביום 28.10.08</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב י"ר: הועדה מנהל: הועדה</p> <p>S.11.1008</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מאפשרת ריכוז שטחי התעסוקה מבחינת שימושי קרקע ומבחינת העברת זכויות בניה מהיעדים בתוכנית ל-2 מוקדים עיקריים בכל השטח התחום בקו הכחול.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מבוא דן הירקון בני-ברק	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
בב/מק/3071	מספר התוכנית		
	23.815 דונם	שטח התוכנית	1.2
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	מהדורות	1.3
מהדורה מס' 1 בשלב מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב		
27 אוקטובר 2008	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 6, 9, 11.	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני-ברק

קואורדינטה X 166800
קואורדינטה Y 133600

1.5.2 תיאור מקום צפון-מערב בני-ברק בין הרחובות מצדה במזרח, בר-כוכבא במערב והירקון בצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בני-ברק

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בני-ברק

רחוב מצדה, ניל"י, בר-כוכבא

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	• מוסדר	• חלק מהגוש	124, 104, 92 190, 189	191

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישיבים

מספר גוש	לא רלוונטי	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
566/בב	1222, 1216, 1204, 1104, 1103

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.5.2001	י.פ. 4989	תוכנית זו משנה את תוכנית בב/566 עפ"י המפורט בתוכנית. כל יתר הוראות תוכנית	• שינוי	בב/566
20.2.2008	י.פ. 5777	בב/566, תוכנית בב/566 ב' ותוכנית המתאר של בני-ברק, על כל תיקוניה חלות על השטח כל עוד לא שונו ע"י תוכנית זו.		בב/566 ב' (מופקדת)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	27 אוקטובר 2008	---	13	---	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	27 אוקטובר 2008	1	---	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית																
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זרוע	מספר זרוע	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זרוע	מספר זרוע	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה						
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	טלפון	כתובת	כתובת	זיכוי/מס' 35, בנין 2, ר"ע	540226727	מס' תאגיד / שם תאגיד / שם מקומית	מבוא הירקון בני-ברק	שורת/פנת רשומה	24483	056602311	כתן יוסי	ע"ד
			03-5757670	03-3456520	03-5757650											

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	כתובת	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זרוע	מספר זרוע	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זרוע	מספר זרוע	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5757670	03-3456520	03-5757650	ר"ע 2, בנין 35, זיכוי/מס' 35	ר"ע 2, בנין 35, זיכוי/מס' 35	540226727	מבוא הירקון בני-ברק שורת/פנת רשומה עיריית בני-ברק פרטיים	056602311	056602311	כתן יוסי	כתן יוסי	ע"ד

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זרוע	מספר זרוע	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
barlevic@lefran.com.com	03-6290514	054-5327911	03-6200730	רח' דרור/אונר 5 ת"א	רח' דרור/אונר 5 ת"א	511650426	בר-לי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	00034716	054665880	עדן בר	עדן בר	אדריכל
	03-7392103	052-2231154	03-6183473	רח' הרב קוק 15 ב"ב	רח' הרב קוק 15 ב"ב		א.ד.ד שפיגל מודד מוסמך	375	08603334	דוד שפיגל	דוד שפיגל	עורך ראשי מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני-ברק

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 ריכוז שטחי תעסוקה בשני מוקדים עיקריים בתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקה של מגרשים, בהסכמת הבעלים, כשמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- 2.2.2 שינוי בקוי בנין כמסומן בתשריט.
- 2.2.3 תוספת חזית מסחרית לאזור מגורים ד' ע"י ניווד שטחים וללא תוספת שטח לתוכנית (בהתאם לסעיף 62 אא(11) לחוק התכנון והבניה)
- 2.2.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית שבתוקף מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתוכנית, וללא הגדלת שטחי הבניה שבכל יעוד קרקע ביותר מ-50%.
- 2.2.5 תוספת 5 קומות לאזור מסחר ותעסוקה.
- 2.2.6 שינוי תכסית קומת קרקע וקומה א' ל-75%, ללא תוספת זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23.815 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8660		+8660	---	מ"ר	מגורים
	153		+153	---	מס' יח"ד	
			-14535	14535	מ"ר	מגורים מיוחד
			-153	153	מס' יח"ד	
	56140		5875	50265	מ"ר	מסחר ותעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
שטח פרטי פתוח	2101B	2101A	מגורים ד' עם חזית מסחרית
שטח פרטי פתוח	2102B	2102A	
שטח פרטי פתוח	2103C, 2103B	2103A	
שטח פרטי פתוח	2201B	2201A	מסחר ותעסוקה
שטח פרטי פתוח	2202B	2202A	
שטח פרטי פתוח	2203B	2203A	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד' עם חזית מסחרית
4.1.1	שימושים מעל פני הקרקע יותרו התכליות הבאות: מסחר בקומת קרקע בלבד. מגורים או דיור מוגן. לא יותר שימוש מעורב למגורים ודיור מוגן בבנין אחד. מתחת לפני הקרקע יותרו התכליות הבאות: מחסנים חניה חדרים טכניים
4.1.2	הוראות
4.1.2.1	גובה קומות מירבי גובה קומת קרקע- לא יעלה על 6.0 מ' (מרצפה לתקרת הקומה). גובה קומה מעל ק.קרקע- לא יעלה על 3.5 מ' (מרצפה לרצפת קומה מעל).
4.1.2.2	תכסית קומת קרקע וקומה א' - 75% יתר הקומות - 50%
4.1.2.3	כל הוראות תב"ע בב/566 שחלות על אזור מגורים מיוחד יחולו באזור מגורים ד' כל עוד לא שונו בתוכנית זו.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים בשטח המוגדר מסחר ותעסוקה יותרו כל השימושים המפורטים בתב"ע בב/566 שבתוקף.
4.2.2	הוראות בשטח המוגדר מסחר ותעסוקה יחולו כל ההוראות המפורטות באזור תעסוקה שבתב"ע בב/566 שבתוקף כל עוד לא שונו בתוכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	תא שטח (ללא שפי"פ)	שטח מנו"ש (תא שטח מ"ר כולל שפי"פ)	שטח בנייה		שטח שטחי בנייה	אחוז בנייה (כולל שפי"פ)	תפישת (% משטח מגרש)	מספר יח"ד	אפיפות (יח"ד/ק"מ ² כולל שפי"פ)	מספר קומות	קווי בניין (מטר) (1)			
				מטל לבנייה	מטח לבנייה							קווי בניין (מטר)	ציד-צד-צד	קדמני	אחורי
מגורים	2101	1905	3005	6400	1600	23025	766	קומת קרקע (קומות א'-75%)	57	19	5	5	5	5	5
	2102	1249	3609	500	100	18645	517	קומת קרקע (קומות א'-75%)	28	7.8	5	5	5	5	5
	2103	2380	5820	1760	440	31300	538	יתר הקומות - 50%	68	11.7	5	5	5	5	5
	2201	1633	1995	1040	364	11379	570	לקומת קרקע (קומות א'-75%)	--	--	5	5	5	5	5
מסחר ותעסוקה	2202	2055	4009	27550	9361	56956	1420	לקומת קרקע (קומות א'-75%)	--	--	5	5	5	5	5
	2203	2355	2503	27550	9361	49426	1975	לקומות - 50%	--	--	5	5	5	5	5
דירד מאושרות	2301	308													
	2302	937													
	2303	1629													

(1) בין תא שטח 2201A - 2102A מותר קו בנין 0.0 בהסכמת תגללים.
(2) בנוסף למפורט בטבלה יותר שטחי בנייה בגין תריסה כמפורט בסעיף 6.3

6. הוראות נוספות

6.1	הבלטת חלקים במבנה
6.1.1	באזור מסחר ותעסוקה: תותר הבלטת מבואת הכניסה מעבר לקו הבנין ב-1.0 מטר וכמפורט להלן: גובה מקסימלי – 10 מ' רוחב המבואה הניתנת להבלטה – 10 מ'.
6.1.2	מעל קומה 10 מותר להבליט את חזיתות המבנה ב-4.0 מ' מקו בנין (גם מעל לשטח פרטי פתוח), עד לקו בנין 1.0 מ' מדרך.
6.2	ניוד שטחים
6.2.1	במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן לנייד שטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע וזאת בתנאי שהוכח כי יש מקומות חניה כנדרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בזמן מתן היתר הבניה.
6.2.2	במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן לנייד זכויות בין המגרשים שבתכנית זו עד 15% משטחי הבניה של המגרש שאליו מניידים את הזכויות.
6.3	תוספת שטחי בניה בגין הריסה
	בתאי שטח שבמסגרת תוכנית זו ניתן להוסיף לשטחים המפורטים בסעיף 5, שטחי בניה הניתנים בגין הריסת מבנים קיימים כמפורט בתב"ע בב/566 שבתוקף ותב"ע בב/566/ב שמופקדת על כל תיקוניהן.
6.4	חניה
6.4.1	החניות תהיינה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה ועפ"י הוראות תוכנית בב/566.
6.4.2	תנאי להיתר בניה יהיה תאום החניות ודרכי הגישה עם יועץ התנועה של העירייה.
6.5	תנאים למתן היתר בניה
6.5.1	תאום מערך החניות והכניסות לרכב עם יועץ התנועה של העירייה כתנאי למתן היתר בניה.
6.5.2	הגשת תוכנית פיתוח ותוכנית עיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושא גמר חזיתות, ובתאום עם מהנדס העיר.
6.5.2	הגשת תוכנית פיתוח ותוכנית עיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושא גמר חזיתות, ובתאום עם מהנדס העיר.
6.5.3	כל התנאים להיתר המפורטים בתוכנית בב/566 שלא שונו במפורש בתוכנית זו, יהיו תקפים גם לגבי תוכנית זו.
6.5.4	ביצוע סקר קרקע ומי תהום על מנת לקבוע אם יש במקום זיהום. הסקר יתואם עם רשות המים ויבדק על ידה. במידה והתכנון המוצע ימנע אפשרות לטיפול בזיהום ייערכו שינויים בתוכנית הבינוי או שיעשה טיפול בזיהום, הכל בהתאם לענין ולמצאים.

<p>6.7 עתיקות כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.8</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	מס' שלב
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתוכנית זו.	
-----------------------------------	--

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
29.10.07	יוסי כהן, עורך דין YOSSE COHEN, Advocate מס' רישיון 24483 52511-03-5757650	מבוא הירקון בני-ברק שותפות רשומה ז'בוטינסקי 35 רמת גן טל. 03-5757650	056602311	עו"ד יוסי כהן	מגיש התוכנית
29.10.07	יוסי כהן, עורך דין YOSSE COHEN, Advocate מס' רישיון 24483 52511-03-5757650	מבוא הירקון בני-ברק שותפות רשומה ז'בוטינסקי 35 רמת גן טל. 03-5757650	056602311	עו"ד יוסי כהן	בעלי עניין בקרקע
		עיריית בני-ברק			
		פרטיים			
29.10.08	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים 03-4200730	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים 03-4200730	054665880	אדריכל עדן בר	עורך התכנית