

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/566/ג'

מתחם מוסך דן

מחוז : תל-אביב
מרחב תכנון מקומי : בני ברק
סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר לבקשה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/566/ג' בשינוי מס' 138108 ביום 14.7.08 מונהגת תל אביב</p> <p>6.11.08</p>	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים



דברי הסבר לתוכנית

שינוי הבינוי על-מנת לשפר את אפשרויות התכנון.



מחוז תל-אביב

תוכנית מס' בב/מק/566/ג'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	1.1 שם התוכנית
מתחם מוסך דן	
28.172 דונם	1.2 שטח התוכנית
תכנית לאישור הוועדה	1.3 מהדורות
מספר מהדורה	1.4 סיווג התוכנית
15 למתן תוקף	סוג התוכנית
27/10/2008	תאריך עדכון
תכנית מפורטת המהווה שינוי בינוי בלבד	סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
וועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
62 א (א)(2)(4)(5)(6)(9)	לפי סעיף בחוק

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברק
- 183350 - 183600 קואורדינטה X
666950 - 667150 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום**
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בני ברק
- התייחסות לתחום הרשות חלקית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב בני ברק
- רחוב הירקון-מצדה מספר בית 3-15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק		159
6196	מוסדר	חלק	157,159,166,366	164,369,367

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 גושים וחלקות בתוכנית

מספר תכנית	מספרי מגרשים בשלמות	מספרי מגרשים (חלק)
בב/מק/566 א'	1237 א', 1237 ב', 1237 ג', 1302, 1602, 1715	1232

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.5.2001	4989	כל הוראות תכנית בב/566 שלא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול	כפיפות	בב/566
14.3.2002	5060	תכנית זו משנה את הוראות בב/מק/566 א'	שינוי	בב/מק/566 א'
30.10.2007	5731	גוברת	כפיפות	תממ/5/2
15.10.1998	4687	גוברת	כפיפות	תמא/23/א
30.7.2007	5696	גוברת	כפיפות	תמא/23/א/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדרכללים			16			מחייב	חוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדרכללים		1	---		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדרכללים		1	---		1:500	מנחה	נספח בניין
	וועדה מקומית	אמאב תנועה		1	---		1:500	מנחה	נספח תנועה
02.09.08	רשות ניקוז נחל הירקון		03.08.08	---			---	מחייב	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

"שינויים במתחם "מוסך דן" ע"מ לשפר את אפשרויות התכנון וזאת ע"י:

- א. שינויים בבינוי ובגובה המגדל עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ב. שינויים בקווי הבניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ג. העברת זכויות בניה בין המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ד. הקמת חניון עילי בחזית רח' הירקון עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי בינוי לרבות לגבי גובה המגדל. בתא שטח 001A יוקם מגדל תעסוקה בן 65 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה וזאת בשינוי לנספח הבינוי של תכנית בב/566 ובב/מק/566א' ע"י מתן אפשרות העברת זכויות מתא שטח 002 לתא שטח 001A.
- ב. שינויים בקווי הבניין בתא שטח 001A כמסומן בתשריט וכדלהלן:
 1. צפון (רח' ששת הימים) 10 מ' במקום 20 מ'.
 2. קו בנין לרח' הירקון 0.0 מ' במקום 5.0 מ'.
 ממערב לחלקה מס' 251 20.0 מ' במקום 7.0 מ'.
- ג. תותר הקמת קומות חניה עיליות בחזית רח' הירקון כמסומן בנספח הבינוי.
- ד. כל ההוראות והתנאים להיתר שנקבעו בתכנית בב/566 על תיקוניה ולא שונו במפורש בתכנית זו יישארו תקפים, לרבות תנאים למתן היתר ואכלוס, תנאי איכות הסביבה ותנאים תחבורתיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 28.172

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
עפ"י בב/מק/566 א'	71,412		0.0	71,412	מ"ר	אזור תעסוקה
עפ"י בב/מק/566 א'	15,234		0.0	15,234	מ"ר	בנייני ציבור
עפ"י בב/מק/566 א'	86,646		0.0	86,646		סה"כ מוצע בתכנית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	301	003,002,001A	אזור תעסוקה
		001B	שטח פרטי פתוח
		101	מבנים ומוסדות ציבור
		201	שטח ציבורי פתוח
		301	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: אזור תעסוקה

4.1.1 שימושים:
עפ"י תכנית בב/566

4.1.2 הוראות:
א. עפ"י תכנית בב/566

- ב. ניתן יהיה לנייד זכויות מתא שטח 002 לתא שטח 001A.
- ג. תותר הקמת 4 קומות תניה עיליות בחזית רח' הירקון ופרגולה מעל החניה בקומת הגג.
- ד. תהיה התייחסות המבנה כדופן הפונה לפארק.
- ה. עיצוב הבנין יתואם עם מהנדס העיר בזמן הגשת היתר בניה לרבות בנושא עיצוב חזיתות, תומרי גמר וכדומה.
- ו. בקומות הקרקע של המבנים ימוקמו שימושים מסחריים (חנויות, בתי קפה, מסעדות וכיו"ב)
- ז. מפלס ± 0.00 של הכניסות למבנים לא יפחת מ-8.5 מ' מעפ"י הוראות תמ"מ 2/5.
- ח. שטחי הככרות שבתחום תא שטח 001A, שעפ"י תכנית הפיתוח, יהיו פתוחים לציבור.
- ט. יותר ניווד שטחי שרות מותרים במפלסים שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ללא שינוי בסך שטחי השרות המותרים.

4.2 יעוד: שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים:

עפ"י תכנית בב/566

4.2.2 הוראות:

א. עפ"י תכנית בב/566

- ב. השפ"פ והשטחים הפתוחים יהיו עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כהמשך לשפ"פ (ליד מגדל ב.ס.ר).

4.3 יעוד : מבנים ומוסדות ציבור**4.3.1 שימושים :**

עפ"י תכנית בב/566

4.3.2 הוראות :

עפ"י תכנית בב/566.

4.4 יעוד : שטח ציבורי פתוח**4.4.1 שימושים :**

עפ"י תכנית בב/566

4.4.2 הוראות :

עפ"י תכנית בב/566

4.5 יעוד : דרך**4.5.1 שימושים :**

עפ"י תכנית בב/566

4.5.2 הוראות :

עפ"י תכנית בב/566

4.6 יעוד : זיקת הנאה למעבר רכב

בתא שטח 001A תהיה זיקת הנאה למעבר רכב כמסומן בתשריט למגרשים 1234, 1235 ו-1236 שבתכנית בב/566.

4.7 יעוד : חניה תת-קרקעית לשימוש המגרש המסומן בחץ

עפ"י תכנית בב/566

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי רח' היקון	ציד-י- מערב	ציד-י- מזרח	קדמי רח' שטח הימים	מספר קומות		גובה מגנה (מטר)	תכנית מוטת תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מותחית לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					ממתחית לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
מוצע 0.0 מאושר 5.0	ללא שנינו כמסומן בתשריט	מוצע 0.0-20.0 מאושר 4.0-7.0 (8)	מוצע 10.0 מאושר 20.0	5	65	270	(3)		60,245			12,049	001A	תעסוקה	
				5	---	---	---		7,745			1,549	001B	שטח פרטי מתנה	
				5	---	---	---		10,870			2,174	002	תעסוקה	
									78,860 (7)(4)			15,772		סה"כ	
									7,505 (7)			1,501	003	תעסוקה	
				5	8	40	(3)		38,085 (7)			7,617	101	מבנים (מוסדות) עיבור	
				5	6	32	50	---	15,234 (5)	(2)		314	201	ש.צ.ג.	
									---			2,968	302	זרד	
									124,450			28,172		סה"כ	

הערות:

- (1) 35% משטחים עיקריים שמעל הקרקע ו-50% משטח עיקרי למסחר
- (2) 35% משטח עיקרי בקומה
- (3) בקומת קרקע ובקומה א'-75%, יתר הקומות-50%
- (4) תותר העברת שטחי שירות שמתחת לכניסה הקובעת לשטחי שירות עבור תיוון מעל הכניסה הקובעת.
- (5) שטחים עיקריים עפ"י תב"ע 566/ב ובתואם לתכנית.
- (6) כולל 6508 מ"ר תוספת עבור מבנים להורסה עפ"י סעיף 24- מבנים להורסה- שבתכנית בב/566/ג
- (7) שטחי שירות עפ"י בב/566
- (8) 20.0 מ"ר מגובל חלקה מסי' 251; 7.0 מ"ר לזרד ללא מוצא ו-0.0 מ"ר לזרד המזרחית (רח' ברוד הירש).

27/10/2008

עמוד 11 מתוך 16

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 עפ"י תכנית בב/566.
- 6.1.2 מתן התחייבות לאי פעילות בשבתות ובמועדי ישראל.
- 6.1.3 משטח חילוץ מוסק
- א. תנאי להיתר בניה יהיה משטח על גג הבנין לחילוץ מוסק ברחיפה וכן תכנית תאורה עפ"י דרישת מח' כיבוי אש/מהנדס העיר.
- ב. היתר הבניה יכלול בדיקה קונסטרוקטיבית למשטח הנ"ל.
- ג. השטח המינימלי של המשטח לא יקטן מ-90 מ"ר וגודלו הסופי ייקבע ע"י מח' כיבוי אש.
- ד. מפרט טכני מאושר ע"י העיריה יהיה חלק מהיתר הבניה למשטח ויכלול בין היתר פרוט חומרי גמר, מעקות, מרחק המשטח ממעקה הבנין, תאורה וכיו"ב.
- 6.1.4 תאום עיצוב הבנין עם מה"ע לרבות עיצוב חזיתות, חומרי גמר וכדומה.
- 6.1.5 הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות רמפות, מספר מקומות חניה ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.
- 6.1.6 אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדי ריחות ורעש, איורור ותאורה, התקנת מערכות אקטיביות שתאפשרנה החלפות אוויר מלאות בתידרות כפי שתידרש ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית בעת מתן ההיתר. הוראה זו מיועדת למנוע שהיה של אנשים בחללים בהם עלולים להצטבר גזים רעילים.
- 6.1.7 השימושים העיקריים המותרים במרתף בתכנית זו יתוכננו כך שלא יכללו בשטחם תשתיות לסילוק שפכים לרבות משאבות ביוב.
- 6.1.8 כל שימוש עיקרי עפ"י תכנית זו יהיה התאמה של המרתף לתקנות התכנון והבניה לאותו שימוש.
- 6.1.9 השימושים המבוקשים יעמדו בתקן החניה התקף הנדרש לבניין, ובמבנים קיימים – בתנאי שלא ייגרע מספר החניות הקיים.
- 6.1.10 הכנת דו"ח יעילות אנרגטית ליחידה לאיכות הסביבה של העירייה.
- 6.1.11 בטיחות טיסה
- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.2 הוראות מיוחדות

- 6.2.1 פיתוח סביבתי.
- השפ"פ והשטחים הפתוחים יפותחו ע"י היזם ועל חשבוננו עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מה"ע.
- 6.2.2 השפ"פ יתוכנן ויפותח כהמשך לשפ"פ הקיים ליד מגדל ב.ס.ר.
- 6.2.3 השטחים הפתוחים שמסביב למגדל (שטחי הפיתוח) יהיו עם זכות מעבר לכלל הציבור.
- 6.2.4 מפלס הכניסה למבנים ולחניונים יהיה לא פחות מ +9.5 מעפה"י ובהתאם להוראות נספח הניקוז.

6.3 חניה

- 6.3.1 עפ"י תכנית בב/566 למעט השינויים בתכנית זו.
- 6.3.2 בקומת חניה ראשונה (מפלס הרחוב) יותקנו מקומות חניה מסודרים לאופניים, בהתאם לדרישת מה"ע.
- 6.3.3 תינתן אפשרות חניה מתחת לדרך (תא שטח 301 בתשריט) ועפ"י הסכם שיחתם עם העירייה בתאום עם היועץ המשפטי של העירייה. רישום הזכויות יהיה בהתאם להוראות תכנית בב/566.

6.4 איכות הסביבה

- 6.4.1 עפ"י תכנית בב/566.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית לטיפול בפסולת הבניין שתיווצר ואישורה על ידי מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
- התכנית תציג את הדרכים ליישום החלטת הממשלה בנושא פסולת הבניין (החלטה מספר 2927 מיום 1/2/2003) המחייבת בפרוייקטים גדולים של בניה והריסה לבצע גריסה של פסולת הבניין באתר, במטרה להגיע למחזור של 50% מהפסולת.
- ההיתר יאושר לפי נוהל המבטיח טיפול וסילוק מוסדר של פסולת הבניין, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005.
- 6.4.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האיוורור של הבניין ליחידה הסביבתית של ב"ב-ר"ג. תכניות האיוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האיוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. בכל מקרה, לא תהיה פליטת מזהמים לכיוון אזורי שהיית אדם במרחבים ציבוריים. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצרכו שינו בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6 הוראות בנושא תמ"א/23/א, תמא/23/א/4, תמ"מ/5/2 – שמירת טבע/שימור מורשת

- 6.6.1 תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התיחסות לעיצוב הבניין בסביבה עפ"י מסמך המדיניות שאושר בוועדה המחוזית לענין תכנון אזורים הגובלים בנחל הירקון + התיחסות להערות אגף הסביבה.
- 6.6.2 לענין פשט הצפה עפ"י תמ"מ/5/2 – גובה מפלס כניסה לבניינים לא יפחת מ-8.5 מ' מעפה"י.

6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 תנאים לתעודת גמר

רישום בפועל של זיקות הנאה לציבור הולכי רגל או מתן התחייבות לרישומן לאחר רישום החלוקה החדשה.

7. ביצוע התוכנית


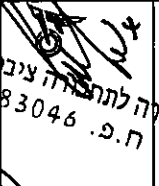
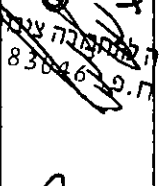
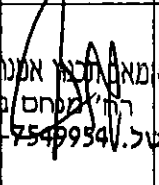
מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמת, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ ח.פ. 513183046			מגיש התוכנית
		דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ ח.פ. 513183046			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ ח.פ. 513183046 עיריית בני ברק			בעלי עניין בקרקע
		אמאב תכנון א.ניב א.שורץ אדריכלים ע.מ. 557726908	00226683-1 00647473-8	אמנון ניב אמנון שורץ	עורך התוכנית

אמאב תכנון אמנון ניב אמנון שורץ אדריכלים
רח' מנחם בגין 7, תל אביב, 52521
טל. 03-7549950, פקס 03-7549950

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !