

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/662 א

קוקה קולה בני ברק

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
תל אביב
תל אביב
תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף לתכנית מס' בב/ 662 ביום 7.4.2008 מנהלס הועדה</p> <p>26.10.2008</p>	
---	--

<p>התוכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 7.4.2008</p> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בב/ 662 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.4.08 לאשר את התכנית.</p>	
--	--

<p>מאיר שטרית יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>9.11.08</p>	
---	--



דברי הסבר לתוכנית

שינוי היעוד של רצועת השצ"פ בחלק הצפוני של חלקה 843 ליעוד איזור תעשייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאשרת

מחוז תל אביב**תוכנית מס' בב/662/א****1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קוקה קולה בני ברק	שם התוכנית	1.1
1,420.6	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
10	מספר מהדורה	
1.9.08	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. כן לא • ועדה מחוזית • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות 	

א א ש ר ת

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון בני-ברק
 קואורדינטה X 185350
 קואורדינטה Y 665110
 רחוב כהנמן 129 בני ברק
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בני ברק
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית בני ברק כהנמן 129

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק מהגוש		843

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב 105 א'	שינוי	במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות האחרות, תקבענה הוראות תכנית זו.	1707	11.3.71
בב 105 ב'			2649	7.8.80

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל מדינס חנוך	28.10.07		15		מחייב	הוראות התכנית
		אדריכל מדינס חנוך	28.10.07	1		1:500	מחייב	תשריטת התכנית

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

מאשר

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
	orenk@cocacola.co.il	03-6712644	03-6712222	כתובת 129 בני-ברק	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית				החברה המרכזית ליצור משקאות קלים בע"מ		

1.8.2 יום נפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	יום נפועל
orenk@cocacola.co.il	03-6712644	03-6712222	כתובת 129 בני-ברק	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית				החברה המרכזית למשקאות קלים בע"מ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	בעלים
orenk@cocacola.co.il	03-6712644	03-6712222	כתובת 129 בני-ברק	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	החברה המרכזית ליצור משקאות קלים בע"מ	מקצוע / תואר	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לזכות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר
madanes@madanes.net	03-5405362	054-7807000	העמק 11 רמת-יש	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
halva@halva85.com	03-5565744	03-5565717	המפועד 27 חיור	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

חברת לאידית [התסה] אורחית [1985] בע"מ

מאשר

01/09/2008

עמוד 6 מתוך 15

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

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

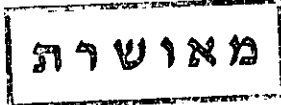
שינוי היעוד של רצועת השצ"פ בחלק הצפוני של חלקה 843 ל"אזור תעשייה".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משצ"פ לאזור תעשייה, בהתאם לזכויות הקבועות בתכנית בב/105/ב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
-----	-----	1.42	-	1.42	שטח התוכנית - דונם
-----	-----	-----	-----	-----	מגורים - מספר יח"ד
-----	-----	-----	-----	-----	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
-----	-----	-----	-----	-----	מגורים מיוחד - מספר יח"ד
4 קומות :: 40% משטח המגרש בכל קומה. סה"כ 160%	2,272	2,272	2,272	-----	תעשייה - מ"ר
2 קומות :: 50% משטח המגרש בכל קומה. סה"כ 100%	1,420	1,420	1,420		
-----	-----	-----	-----	-----	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
-----	-----	-----	-----	-----	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		843 (חלק)	תעשייה

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 יעוד - תעשייה
 4.1.1 שימושים
 תעשייה

4.1.2 הוראות

בהתאם להוראות תכנית המתאר בב 105 א' על תיקוניה

- קדמי (מזרחי) - 34.74 מ'
- צידי (דרומי) - 0.0 מ'
- צידי (צפוני) - 1.0 מ'
- אחורי (מערבי) - 1.0 מ'

קווי בניין

מאשרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעצ מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מנורה (מטר)	צפיפות (יחיד/דונם נט)	מספר יחידים	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה ***	שטחי בניה (מ"ר) *		גודל מנורה (מ"ר)	מס' תא שטח	תעשיה	
	קווי בנין צידדי- צידדי- שמאל	קדמי								מסתח לכניסה לקובעת	שטח שירות				שטח עיקרי
1	4	14	1	-	-	-	40	184	2,612.8	340.8	-	4 קומות	1,420	843 (חלק)	תעשיה
2	9	9	1	-	-	-	50	130	1,846.0	426.0	-	2 קומות	1,420	843	תעשיה

* החישובים נעשו ע"פ הנחיות תכנית כ"ב 105, תיקון לתכנית כ"ב 105 א':

** בבניה בת 4 קומות- 160% מהמגרש (40% לקומה 4 X קומות בבניה בת 2 קומות- 100% מהמגרש (50% לקומה 2X קומות)
 *** בבניה בת 4 קומות- 160% + 24% (60% מתוך 40% לקומה, לאחסון תת-קרקעי). סה"כ- 184%
 בבניה בת 2 קומות- 100% + 30% (60% מתוך 50% לקומה, לאחסון תת-קרקעי). סה"כ- 130%

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מעצ קיים

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מנורה (מטר)	צפיפות (יחיד/דונם נט)	מספר יחידים	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מנורה / מנורה (מ"ר)	מס' תא שטח	תעשיה	
	קווי בנין צידדי- צידדי- ימני	קדמי								מסתח לכניסה לקובעת	שטח שירות				שטח עיקרי
1	4	14	1	-	-	-	40	184	2,612.8	340.8	-	4 קומות	1,420	843	תעשיה
2	9	9	1	-	-	-	50	130	1,846.0	426.0	-	2 קומות	1,420	843	תעשיה

01/09/2008

מבטא"ת

עמוד 9 מתוך 15

6. הוראות נוספות

- מספר
סעיף
- 6.1 כל השימושים הקיימים בתחום הרצועה בין קווי הבניין וקווי זכות הדרך של דרך מס' 4 (עד 75 מ' מציר הדרך) יחשבו כשימוש חורג שיותר למשך שנתיים מיום אישור התכנית וכל הארכת תוקף תחייב אישור "החברה הלאומית לדרכים" - כל זה עד לאישור תת"ל 19".
תנאים להיתר בניה -
- 6.2 א. אישור מהנדס העיר לתכנית הפיתוח של השצ"פ המזרחי (חלק מחלקה 761).
ב. תנאי בהיתר הבניה יהיה פיתוח השצ"פ המזרחי בפועל ע"פ תכנית הפיתוח.
ג. תנאי בהיתר יהיה דרישה לביצוע המאצירה בתוך שנה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 6.3 ד. בניה או עבודות כל שהן בטווח של כ 20 מ' מציר קו מתח עליון קיים מחויבת בתיאום עם ח"ח היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
- 6.4 כל הפתרונות למיגון אקוסטי עבורתוספת זכויות הבניה בתכנית, יבוצעו כחלק מהיתרי הבניה ולא על חשבון החברה הלאומית לדרכים.
- 6.5 לא תותר כל בניה בתחום ההכרזה של תת"ל 19 ובתחום הרצועה בין קו הבניין וקו זכות הדרך, אלא ע"פ השימושים המותרים בתמא/3.
- 6.6 לא יותר כל מבנה מאוכלס בתחום 20 מ' מציר קו מתח עליון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית - מידי

מאשרת

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות / רישיון	שם פרטי ומשפחה	
	החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ			החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ	מגיש התוכנית
	מדנס חנוך		29913	אדריכל מדנס חנוך	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

מאושרת

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מדנס חנוך, מס' תעודת זהות 51826105, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בב 662 ששמה קוקה קולה בני-ברק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 29913.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ד"ר ס/3 אורן זיסמן אדריכלות

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

מדנס חנוך
אדריכל רשוי
29913

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____,

מסי תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מאושרת

הצהרת המודד

מספר התוכנית: בב / 662 / א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלוי"א חברה למדידות
והנדסה אזרחית בע"מ

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8.2.2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חלוי"א חברה למדידות
והנדסה אזרחית בע"מ

_____ 512
_____ מספר רשיון

_____ 3) 888
_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

_____ חתימת המצהיר

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התכנית אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התכנית אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התכנית אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

אושרת