

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תכנית מתאר מקומית בב/מק/775/א
 שינוי לתכניות מתאר בב/105/א, בב/105/ב, ולתכנית בב/185
 כפיפות לתכנית בב/מק/105/מ/2
 תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62א (א), (1), (4), (5), (6) ו-(9) לחוק
 תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בב/מק/775/א. שינוי לתכניות מתאר בב/105/א, בב/105/ב (להלן "התכניות הראשיות"), ולתכנית בב/185. כפיפות לתכנית בב/מק/105/מ/2. תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א (א), (1), (4), (5), (6) ו-(9). תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים.
2. **מסמכי התכנית:** 6 דפי הוראות
 תשריט בק"מ 1:250 (להלן "התשריט").
 נספח בינוי בק"מ 1:250 (להלן "נספח הבינוי").
 נספח תנועה בק"מ 1:250 (להלן "נספח תנועה").
3. **מקום התכנית:**
- 3.1 מחוז: תל-אביב
- 3.2 נפה: תל-אביב - יפו
- 3.3 מקום: בני-ברק
- 3.4 גוש: 6122
- 3.5 חלקות: 485, 147, 144
- 3.6 **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, בין הרחובות:
 דרום - חלקות 486, 1583, 867, 433, 153
 צפון - רח' רבי עקיבא
 מזרח - חלקות 1341-1344
 מערב - רח' ירושלים
4. **שטח התכנית:** 3.760 ד'.
5. **יוזם/מגיש התכנית:** שירדל בע"מ, ששון לעירך בע"מ.
6. **עורך התכנית:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ, רח' תובל 11, ר"ג, טל' 6123040, פקס: 6123050

7. בעלי הקרקע: שירדל בע"מ, ששון לעירך בע"מ.

8. מטרות התכנית:

הקמת בניין משרדים עם חזית מסחרית בהתאם לאופי הנוכחי של רחוב רבי עקיבא והסביבה, תוך התאמת המבנה והשימושים בו לאופי הייחודי של אוכלוסיית העיר, מכח הוראות סעיף 62א(א) לחוק, ובכלל זה:

8.1 איחוד חלקות 144, 147 ו- 485, בהסכמת הבעלים, לחלקה זמנית 1, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.

8.2 שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכניות החלות על החלקות, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק, וכמפורט בסעיף 9.8 בתכנית זו.

8.3 שינויים של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלים, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק, וכמפורט בנספח הבינוי.

8.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ובתנאי שהשטח הכולל בכל ייעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50%, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.

8.5 תוספת שטחים וקומות, עפ"י סעיפים 62א(א)(5) ו- 62א(א)(9) לחוק, וכמפורט להלן:

8.5.1 תוספת 16% שטחים עיקריים, מעבר לשטחים העיקריים המותרים בחלקות (120% בחלקה 144, 173% בחלקה 147 ו- 173% בחלקה 485), עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

8.5.2 תוספת 2 קומות מעבר ל- 4 הקומות המותרות (סה"כ 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר במפלס רח' רבי עקיבא וקומת מסחר חלקית המתקבלת עקב הפרשי הגובה במפלס רח' ירושלים), עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

9. הוראות התכנית:

תותר הקמת בניין בן 4 קומות משרדים (+ קומה טכנית חלקית על הגג) מעל קומת מסחר במפלס רח' רבי עקיבא, קומת מסחר חלקית (המתקבלת עקב הפרשי הגובה) במפלס רח' ירושלים ומעל עד 4 קומות מרתף, כמפורט בנספח הבינוי וע"פ ההוראות כדלהלן:

זכויות בנייה:

9.1 תותר תוספת של עד 16% שטחים עיקריים, אותם היה ניתן לקבל בדרך של הקלה, מכוח סעיף 62א(א)(9) לחוק, וכמפורט להלן:

9.2.1 תוספת 6% בגין הקלה,

9.2.2 תוספת 5% בגין מעלית,

9.2.3 תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות,

וזאת מעבר לשטחים העיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות, דהיינו:
- 120% בחלקה 144 (ביעוד מיוחד),
- 173% בחלקה 147 (ביעוד מסחרי ועסקים),
- 173% בחלקה 485 (ביעוד מסחרי ועסקים).

9.2 יותר ניווד אחוזי בנייה מקומה לקומה.

9.3 טבלת זכויות בנייה – מצב קיים (ללא הקלות):

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	שטחים עיקריים ב- %	ייעוד החלקה
6122	144	2302	2762	120	מיוחד
	147	633	1095	173	מסחרי ועסקים
	485	156	270	173	מסחרי ועסקים
סה"כ		3091	4127		

9.4 טבלת זכויות בנייה – מצב מוצע (כולל הקלות):

גוש	חלקה	מגרש	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	שטחים עיקריים ב- %	שטחי שירות		
							תת-קרקעיים	על קרקעיים	
6122	144	1	מסחרי ועסקים בהסכמת הועדה המחוזית	3091	4622	149.5	עד 4 מרתפים שייבנו ע"פ הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2	עפ"י תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) – התשנ"ב - 1992, בשיעור כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.	
								147	מסחרי ועסקים
								485	מסחרי ועסקים
סה"כ				3091	4622	149.5			

מספר קומות:

9.5 תותר בניית 4 קומות משרדים (+ קומה טכנית חלקית על הגג) מעל קומת מסחר במפלס רח' רבי עקיבא, קומת מסחר חלקית (המתקבלת עקב הפרשי הגובה) במפלס רח' ירושלים ומעל עד 4 קומות מרתף.

מפלסים וגבהים:

9.6 הרצפה של קומת המשרדים הראשונה תהיה במפלס +43.60, כך שגובה החנויות ברוטו לא יעלה על 5.0 מ' בחנויות הפונות לצומת, וישתנה בהתאם לטופוגרפיה. לא תותר הקלה מהוראה זו והיא תהווה סטייה ניכרת.

9.7 גובה החנויות ברוטו לא יעלה על 5.0 מ' בחנויות הפונות לצומת וישתנה בהתאם לטופוגרפיה. גובה כל קומת משרדים ברוטו לא יעלה על 3.70 מ'.

קווי בניין:

9.8 קווי הבניין ייקבעו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, וכדלהלן:

מערב	לכיוון חלקה 486	בחנויות	0	דהיינו קיר משותף בהסכמה
		במשרדים	4	
	לכיוון חלקה 1583	בחנויות	3	
		במשרדים	4	
	לכיוון רח' ירושלים	בכל הקומות למעט מרתפים	2	
דרום	בין הכיכר (חלקה 485) לבין חלקה 486	בחנויות	0	דהיינו קיר משותף בהסכמה
	לכיוון חלקה 1583	בכל הקומות למעט מרתפים	4	התכנון יאפשר כניסה לחניון מרח' ירושלים (בעתיד)
	לכיוון חלקה 867		5	
	לכיוון השצ"פ		6.5	
	לכיוון רח' רבי עקיבא	בחנויות	0	עם נסיגה של 3 מ' עבור הקולונדה בקומת החנויות במפלס רח' רבי עקיבא
מזרח	לכיוון חלקות 1344-1341	בכל הקומות למעט מרתפים	4	
		במשרדים	3	

במידה ויהיה ניגוד בין קווי הבניין הנ"ל לבין המסומן בתשריט ובנספח הבינוי, קווי הבניין ייקבעו עפ"י הסימון בתשריט ובנספח הבינוי.

- 9.9 קווי הבנין למרתפים יהיו ע"פ תכנית מרתפים (בב/מק/105/מ/2) וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 9.10 לא תותר כל הקלה מקווי הבנין שע"פ תכנית זו, וכל שינוי יהווה סטיה ניכרת.

הוראות בינוי לחנויות:

- 9.11 כל הכניסות לחנויות יהיו מרח' רבי עקיבא בלבד ולא יותרו כניסות כלשהן ממקום אחר. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.
- 9.12 לא יותרו חללים ו/או מעברים פנימיים מכל סוג בקומת החנויות. כמו כן, לא יותרו מעברים בעורף החנויות. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.
- 9.13 במפלס הפונה לצומת רח' ירושלים יותרו חנויות בשטח כולל שלא יעלה על 500 מ"ר, וזאת עקב המצב הטופוגרפי המאפשר זאת, והכניסה אליהן תהיה מהכיכר שבצומת הרחובות רבי עקיבא-ירושלים בלבד. כל שינוי יהווה סטיה ניכרת.
- 9.14 הכיכר שבצומת הרחובות רבי עקיבא-ירושלים תתוכנן כרחבה פתוחה לרווחת ציבור הולכי הרגל.

9.15 הכניסה לחנות הדרום מזרחית תותר ממעבר חיצוני ישיר מרח' רבי עקיבא, והכניסה עצמה תופנה לרח' רבי עקיבא בלבד.

9.16 לא תותר כניסה כלשהי לחנויות מתוך לובי הכניסה למשרדים. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.

9.17 מספר החנויות בשטח המסחרי יהיה עפ"י שיקול דעתו של הבעלים ובתאום עם מהנדס העיר.

9.18 הקולונדה שבחזית רח' רבי עקיבא תהיה ברוחב 3 מ'. תקרת הקולונדה תהיה עם פתחים לתאורה טבעית והתכנון יתואם עם מה"ע. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.

9.19 לא תהיינה כניסות נוספות לבניין.

9.20 לא תותר בכל מקרה ובכל צורה תוספת קומה מסחרית חלקית או מלאה מעל קומת החנויות. כל שינוי מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת בתכנית.

תכליות מותרות:

9.21 בשטחים העיקריים יותרו שימושים למסחר ותעסוקה (כולל מרפאות).

9.22 בשטחי השירות העל קרקעיים יותרו שימושים למעברים, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי שרותים, חדרי מעליות, מחסנים וחדרים טכניים.

9.23 בשטחי השירות התת קרקעיים יותרו שימושים לחניה, פריקה, אחסנה, חדרים טכניים וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבנייה.

הוראות כלליות:

9.24 בגבול המזרחי של המגרש ייבנה קיר אקוסטי עפ"י המפורט בנספח הבינוי.

9.25 לא תותר פתיחת חלונות לכיוון החלקות שבצד מזרח, לרבות בקומה המסחרית, ולמעט פתחי אוורור בתאום עם מהנדס העיר.

10. מעמד נספח הבינוי :

10.1 נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאים הבאים: קווי בניין, גובה הבניין, גובה הקומות, הקולונדה, מיקום הכיכר העירונית ומפלס הרצפה של קומת המשרדים הראשונה.

10.2 נספח הבינוי יהיה מנחה בשאר הנושאים.

11. חניה :

11.1 החניות ימוקמו במרתפים וכמפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה.

11.2 החניה תהיה במרתפי חניה לפי יחס של מקום חניה אחד עבור לא פחות מ- 50 מ"ר שטח עיקרי. הועדה המקומית תקבע את מספר החניות הסופי.

12. **רישום שטחים ציבוריים :**

השטחים המסומנים כשצ"פ ו/או כדרך יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק ללא תמורה.

13. **רישום זיקת הנאה :**

תרשם זיקת הנאה לציבור במקומות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי, וכן בקולונדה ברח' רבי עקיבא, בכיכר העירונית בצומת הרחובות רבי עקיבא פינת רח' ירושלים ובשטח בצד דרום כמסומן בתשריט.

14. **תנאים למתן היתר :**

- 14.1 הכנת תכנית לפיתוח המגרש, שתכלול התייחסות למדרכות, שטחים פתוחים, ריצוף, תאורה וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.
- 14.2 הכנת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, כולל התייחסות לחומרי הגמר וציפוי הבניין בחומר קשיח, בתאום עם מהנדס העיר.
- 14.3 הגשת חו"ד מהנדס קונסטרוקציה לגבי יציבות הבניין וגבולותיו בזמן העבודות ולאחר הקמתו, לרבות התייחסות לחפירת מרתפי חנייה.
- 14.4 תיאום עם היחידה לאיכ"ס בנושא מיזעור הפרעות למגרשים הגובלים בנושאי רעש, זיהום, אבק וכדומה.
- 14.5 פינוי פסולת בזמן העבודות ולאחר הקמת הבניין יתואמו עם היחידה לאיכ"ס.
- 14.6 אישור יועץ תנועה של העירייה והגשת נספח תנועה להיתר, שבו ייבחנו כל הנושאים לרבות כניסה ויציאה מהחניה, מספר החניות וכדומה.

15. **עתיקות :**

- 15.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 15.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ובצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 15.3 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.
- 15.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 15.5 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.

16. **הריסת מבנים :**

המבנים הקיימים במגרש, והמסומנים להריסה בתשריט, ייהרסו.

17. **מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות :**

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות-הראשיות על תיקוניהן. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

19. מועד משוער ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

20. חתימות:

שירדל מע"מ
ששון לעיריית בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

שירדל מע"מ

חתימת יזם התכנית:

ששון לעיריית מע"מ

30.09.2008

ברנע לעסקי בנייה
אדריכלים ומי שיש להם

חתימת עורך התכנית:

אישור הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק		
החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף		
לתכנית מס' בב/ק/ 14/775		
בטיבת מס'	ביום	14.10.08
4.8.08		
ממונה מחוז	י"ד	מ"ה"ס
תל אביב	הועדה	הועדה

21.10.09
