

גרסה מס' 2
תאריך 30.1.12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3190

מגדל בר-כוכבא 4 בני-ברק

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3190 ביום 20.1.12</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב יו"ר הועדה: [Signature] תאריך: 11.11.12</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3190 ביום 20.11.11</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב יו"ר הועדה: [Signature] תאריך: 2.8.11</p>

דברי הסבר לתוכנית

הוספת 2 קומות לצורך מיצוי זכויות הבניה המוקנות בתב"ב/566 תוך שמירה על אופי המגדל והכיכר העירונית, ובהתאם לסביבה האורבאנית המתפתחת.
כמו כן, מתאימה התכנית את היעודים לקבוע בחוק ובנוהל מבא"ת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדל בר-כוכבא 4 בני-ברק	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בב/מק/3190	מספר התוכנית	
3.333 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות
מס' 2 בשלב מילוי תנאים להפקדה	מספר מהדורה בשלב	
14.7.2011	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62 א(א) סעיף קטן (5) (9)	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני-ברק
- קואורדינטה X 666600
קואורדינטה Y 183550
- 1.5.2 תיאור מקום צפון מערב בני-ברק. מצפון לרחוב ז'בוטינסקי וממזרח לרחוב בר-כוכבא.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני-ברק
- התייחסות לתחום הרשות נפה תל-אביב-יפו • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית בני-ברק בר-כוכבא 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	• מוסדר	• חלק מהגוש	145	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	לא רלוונטי	מספר גוש ישן
----------	------------	--------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
בב/566	1204 א, 1204 ב, 1703, 1705

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/566	• שינוי	תכנית זו משנה את תכניות בב/566 ותכנית בב/566 ב, עפ"י המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית בב/566, תכנית בב/566 ותכנית המתאר של בני-ברק על תיקוניה, חלות על השטח כל עוד לא צוינו בתכנית זו.	4989	24.5.2001
בב/566 ב			5836	31.7.2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	14.7.2011	---	14	---	---	מחייב	הוראות התוכנית תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	28.6.2011	1	---	---	1:500	מנחה	התוכנית

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

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

מגיש התוכנית												
גוש/תל"מ (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד	שם האגיד / שם האגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	office@hagag-group.co.il	03-6952958		03-6081936	בנין עוריאלי מגדל עגול, ק. 32 ת.ד. פנמי תל-אביב 106	ת.פ. 513871673	בנין עוריאלי מגדל עגול, ק. 32 ת.ד. פנמי תל-אביב 106	עידו גרוד בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

גוש/תל"מ (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד	שם האגיד / שם האגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד	שם האגיד / שם האגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
office@hagag-group.co.il	03-6952958		03-6081936	בנין עוריאלי מגדל עגול, ק. 32 ת.ד. פנמי תל-אביב 106	ת.פ. 513871673	בנין עוריאלי מגדל עגול, ק. 32 ת.ד. פנמי תל-אביב 106	עידו גרוד בע"מ					• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד	שם האגיד / שם האגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
barlcvic@nctvision.net.il	03-6290514	054-5327911	03-6200730	דרוואנוב 5 תל אביב	ת.פ. 511650426	דרוואנוב 5 תל אביב	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	34716	054665880	עדן בר	אדריכל	• עורך ראשי
sergei@nctvision.net.il	08-9151075	052-2389243	08-9151075	רח' סר מריטין 5, לוד				945	309331403	סרגיי טלפה	מודד	• מודד

1.9. הגדרות בתכנית

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. תוספת 2 קומות מעל קומת עמודים גבוהה, קומה טכנית, 11 קומות מלאות ו- 4 קומות חלקיות (מותרות עפ"י תב"ע בב/566 והקלות שאושרו) עפ"י סעיף 62 א(א)(5) לחוק.

2.1.2. העברת שטחים עיקריים לחלק מהקומה הטכנית קונסטרוקטיבית במסגרת זכויות הבניה המותרות, עפ"י סעיף 62 א(א)(9) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. תותר תוספת 2 קומות מעל לקומות המותרות עפ"י תכנית בב/566 (קומת עמודים גבוהה, קומה טכנית, 11 קומות מלאות ו- 4 קומות חלקיות).

2.2.2. תותר העברת שטחים עיקריים לחלק מהקומה הטכנית/קונסטרוקטיבית, במסגרת זכויות הבניה המותרות.

2.2.3. כל ההוראות של תכנית בב/566 על תיקוניה ימשיכו לחול על החלקה, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.

2.2.4. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה, לרבות לגבי פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי, ציפוי חזיתות וכד'.

2.2.5. התאמת היעודים לחוק ולנוהל מבא"ת ללא שינויים ביעודים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.333 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
		10858		10858	מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		1204B, 1204A	1204C	מסחר ותעסוקה
			2401	מסחר, תעסוקה ותחבורה
				דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מועצ		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
70.4	2346	70.4	2346
20.1	670	20.1	670
9.5	317	9.5	317



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר, תעסוקה ותחבורה
4.1.1	שימושים
	בשטח המוגדר מסחר, תעסוקה ותחבורה יותרו כל השימושים למסחר ותעסוקה המפורטים בתב"ע בב/566 שבתוקף.
4.1.2	הוראות
	בשטח המוגדר מסחר, תעסוקה ותחבורה יחולו כל ההוראות המפורטות באזור תעסוקה שבתב"ע בב/566 שבתוקף, כל עוד לא שונו בתכנית זו.
4.1.3	קוי בנין
	קווי הבנין הצידיים יהיו עפ"י תכנית בב/566 ללא שינוי וכמסומן בתשריט לרבות לגבי 2 הקומות הנוספות שבתכנית זו.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
	עפ"י תכנית בב/566 שבתוקף ועפ"י חוק.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

מצב מאושר – עפ"י תכנית ב/ב/566

אחורי	צירי-צידני-שמאלי	צירי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' מגרש	יעד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי				מפלס לכניסה הקובעת
					ק. עמודים גבוהה + קומה טכניות + 4 קומות תקפות					עפ"י תכניות תקפות						
					ק. עמודים גבוהה + קומה טכניות + 4 קומות תקפות					עפ"י תכניות תקפות						

מצב מוצע

אחורי	צירי-צידני-שמאלי	צירי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' מגרש	יעד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי				מפלס לכניסה הקובעת
					ק. עמודים גבוהה + קומה טכניות + 4 קומות תקפות					עפ"י תכניות תקפות						
					ק. עמודים גבוהה + קומה טכניות + 4 קומות תקפות					עפ"י תכניות תקפות						

6. הוראות נוספות**6.1 זיקת הנאה**

בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תינתן זכות מעבר לכלל ציבור הולכי הרגל ולכלי רכב.

6.2 עתיקות

- 6.2.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 6.2.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.2.3 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.
- 6.2.4 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.
- 6.2.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 תנאים להיתר בניה

- 6.3.1 כל התנאים להיתר שבתכנית בב/566 על תיקוניה ימשיכו לחול, כל עוד לא שונו במפורש בתכנית זו.
- 6.3.2 מתן התחייבות בלתי חוזרת בנוגע לאי פעילות בשבתות ובמועדי ישראל, והתחייבות היזם שבכל חוזה מכירה ו/או השכרה יוכלל סעיף זה.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.

8. חתימות

תאריך:	18/7/2011	שם:	עידו גרופ בע"מ Eidoo Group LTD	מגיש	התוכנית ובעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:	513871673	תאגיד/שם:	עידו גרופ בע"מ 513871673		

תאריך:		שם:		בעלי עניין	בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	אחרים		

תאריך:	17.7.2011	שם:	אדריכל עדן בר	עורך	התוכנית
מספר תאגיד:	511650426	תאגיד:	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		

תאריך:		שם:	לא רלוונטי	יזם	בפועל
מספר תאגיד:					