

גרסה מס' 2
תאריך 20.11.12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/566/ד'

שם תוכנית: מתחם מוסך דן

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

אישורים
 הפקדה

ההגדרה והמפרטים לתוכנית ולתוכנית הבנייה
 הייעוץ ל שירות ההגדרה / לתת קונסול
 לתכנית מס' בב/מק/ 3/566
 בישיבה מס' 4, 6.12 ביום 20.11.12
 מס' התכנון: 10.9.12
 חל אביב

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. ניווד זכויות לתעסוקה ממגרש 226.. שבתכנית בב/566 אל מגרש 1237 שבתכנית בב/מק/566/ג ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים עפ"י התכניות התקפות, עפ"י סעיף 62א(א)(6).

2. הוספת מרתף שישי במגרש 1237 ללא שינוי בשטחי השירות שעפ"י תכניות תקפות, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מוסך דן	שם התוכנית ¹	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
בב/מק/566/ד'	מספר התוכנית			
20.473 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
08/07/2012	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	האם מכיל/ו הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 				
	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף (6)(9) 	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 				
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה			
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
לא				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני-ברק

מגרש דן
מגרש תחנת דלק
קואורדינטה X 666975
קואורדינטה Y 183650

1.5.2 תיאור מקום
מגרשים 002,001
מדרום – רח' הירקון
ממערב- מגרש ב.ס.ר 1
מצפון- רח' ששת הימים
ממזרח- רח' ברוך הירש/מגרש 1302
מגרש 003
מדרום- חלקה 335,576
ממערב- רח' מצדה
מצפון- רח' הירקון
ממזרח- רח' חשמונאים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני ברק בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות

תל-אביב

בני ברק

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

הירקון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	• חלק מהגוש	21	369,157

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/566	1226
בב/מק/3088	001
בב/מק/566/ג	1237, 1715, ג', 1237, ב', 1237, א'

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	4989	כל הוראות תכנית בב/566 שלא שונו במפורש בתכנית זו	שינוי	בב/566
11.12.2008	5880	כל הוראות תכנית בב/566/ג שלא שונו בתכנית זו	שינוי	בב/מק/566/ג
27.5.2009	5956	כל הוראות תכנית בב/מק/3088 שלא שונו בתכנית זו	שינוי	בב/מק/3088

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	א.ניב, א.שורץ אדרכלים	01.12.2011	--	14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	א.ניב, א.שורץ אדרכלים	01.12.2011	1	--	1:50	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים 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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6933188		03-6933259	שאל המלך 39, ת"א	ה.פ. 513183046	דן-חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	דן-חברה לתחבורה ציבורית בע"מ				
		03-7527079	054-5242900	03-7527080	זיבטינסקי 33, ר"ג	ה.פ. 513820076	ישפה נדלין בע"מ	ישפה נדלין בע"מ				

עיריית בני ברק

1.8.2 יזם נפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shaniz@dan.co.il	03-6933510		03-6933252	שאל המלך 39, ת"א	ה.פ. 513183046	דן-חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	דן-חברה לתחבורה ציבורית בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6933188		03-6933259	שאל המלך 39, ת"א	ה.פ. 513183046	דן-חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	דן-חברה לתחבורה ציבורית בע"מ				• בעלים
ariei@yoshfe.co.il	03-7527079	054-5242900	03-7527080	זיבטינסקי 33, ר"ג	ה.פ. 513820076	ישפה נדלין בע"מ	ישפה נדלין בע"מ				• בעלים

עיריית בני ברק

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
amavia@amav.net	03-7549950		03-7549954	הרקון 6, ר"ג	ע.מ. 557726908	אמבא תכנון א.ניב, א. שורץ אדריכלים	אמנון ניב אמנון שורץ	00226683-1 00647473-8		אדריכל	
medva@medva.co.il	03-6487272		03-6485999	הברול 3, ת"א		מדבא מודרות והנדסה בע"מ	אריה פישמן	368		מודד מוסמך	מדידות

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
לא רלוונטי	

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**

- א. ניוד זכויות ממגרש 1226 שבתכנית בב/566 אל מגרש 1237 שבתכנית בב/מק/566/ג' ללא שינוי בסה"כ הזכויות שבתכניות התקפות, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ב. הוספת מרתף שישי ללא שינוי בשטחי השירות שבתכניות התקפות, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תותר העברת זכויות לא מנוצלות ממגרש 1226 שבתכנית בב/566 אל מגרש 1237 שבתכנית בב/מק/566/ג' ללא שינוי בסה"כ הזכויות.
- ב. תותר תוספת מרתף שישי במגרש 1237 ללא שינוי בסה"כ שטחי השירות המותרים עפ"י תכניות תקפות.
- ג. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות בב/566 על תיקוניה, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול על שני המגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 20.473 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מסחר
	72,640		ללא שינוי	72,640	מ"ר	תעסוקה

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	תאי שטח	יעוד
		302	002, 001A	תעסוקה
			001B	ש.פ.פ.
			003	תעסוקה
			302, 203	דרך

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
77.47	15,861	15,861	תעסוקה
7.57	1,549	1,549	פרטי פתוח
14.96	3,063	3,063	דרך
100%	20,473	20,473	סה"כ

←

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תעסוקה

4.1.1 שימושים

עפ"י הוראות תכנית בב/566

4.1.2 הוראות

עפ"י הוראות תכנית בב/566

4.2 שם ייעוד: דרך

4.2.1 שימושים

עפ"י הוראות תכנית בב/566

4.2.2 הוראות

עפ"י הוראות תכנית בב/566

4.3 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח

עפ"י הוראות תכנית בב/566

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי רח' הירקון	ציד- מערב	ציד- מזרחי	קדמי רח' ששת הימים	מספר קומות		גובה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	שטחי בניה	שטחי סה"כ			
עפ"י תכנית בב/מק/566/ג				6	(1)		(1)							12,049	001A	תעסוקה שטח פרטי פתוח	
																1,549	001B
עפ"י תכנית בב/מק/3088														2,174	002	תעסוקה	
				1	(1)	1	(1)									15,772	
													87050				
													190				
													258				
													730				
													(1)				
													71910				

הערה :
הכל בהתאם להוראות תכנית בב/566 על תיקוניה לרבות עניין זכויות בניה, קומות, קווי בניין וכדו', למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.

(1) עפ"י התכנית התקפות.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי רח' הירקון	צידוי- מערב	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			מס' תא שטח חלקה	יעוד
			מתחת	מעל					מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	שטחי שטח		
מוצע 0.0 מאושר 5.0	ללא שינוי כמסומן בתשריט	מוצע 0.0-20.0 מאושר 4.0-7.0 (8)	5	65	270	(3)			60,245			001A	תעסוקה
			5	---	---	---			7,745	---		001B	שטח פרטי פתוח
מאושר 5.0	כמסומן בתשריט	מאושר 20.0	5	---	---	---			10,870			002	תעסוקה
									78,860 (7)(4)	(1) (2)	67,660 (5) (6)	15,772	
כמסומן בתשריט			5	13		75		8,190	---	1,433.25	1,638	003	תעסוקה

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 שרות לכניסה הקובעת לשטחי שרות עבור חניון מעל הכניסה הקובעת.
- (5) שטחים עיקריים עפ"י תביע בב/566 ובהתאם לתכנית.
- (6) כולל 6508 מ"ר תוספת עבור מבנים להריסה עפ"י סעיף 24-מבנים להריסה-עבתכנית בב/566/ב
- (7) שטחי שרות עפ"י בב/566
- (8) 20.0 מ' מגבול חלקה מס' 251 ; 7.0 מ' לדרך ללא מוצא ו-0.0 מ' לדרך המזרחית (רח' ברוך הירש).
- (9) כולל 885 מ"ר בגין הריסת מבנים עפ"י סעיף 24-מבנים להריסה שבתכנית בב/566 ב'.

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

6.1.1 עפ"י תכניות בב/מק/566/ג', בב/566 על תיקוניהן.

6.1.2 תנאי להיתר בניה תאום עם רשות תעופה אזרחית.

6.2 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 יצריכו 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.

6.3 ניקוז

מפלס הכניסה למבנים ולחניונים יהיה לא פחות מ-9.5+ מעפה"י ובהתאם להוראות נספח הניקוז של תכנית בב/מק/566/ג'.

6.4 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: ישפה נדל"ן בע"מ	תאריך:	14/7/12
	תאגיד: ישפה נדל"ן בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 513820076		
מגיש התוכנית	שם:	חתימה: דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	תאריך:	
	תאגיד: דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 513183046		
עורך התוכנית	שם:	חתימה: אמנון ניב, אמנון שורץ, אדרכלים	תאריך:	10/07/12
	תאגיד: אמנון ניב, אמנון שורץ, אדרכלים	מספר תאגיד: ע.מ. 557726908		
יזם בפועל	שם:	חתימה: דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	תאריך:	
	תאגיד: דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 513183046		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	תאריך:	
	תאגיד: דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 513183046		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: ישפה נדל"ן בע"מ	תאריך:	14/7/12
	תאגיד: ישפה נדל"ן בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 513820076		

* צריכה בני בוק!

* לאי שלטים ציבוריים בקרקע.