

גרסה מס' 2

תאריך: 7.10.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3254

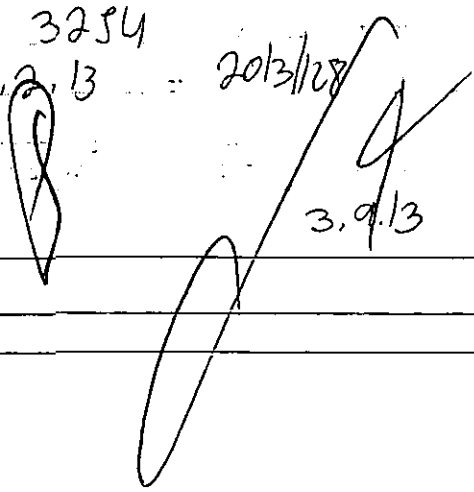
מגדל הפארק בני ברק

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: בני-ברק

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>3254</p> <p>18.2.13 = 2013/28</p> <p>3.9.13</p> 	

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט נמצא במסגרת תב"ע בב/566 – מרכז התעסוקה הראשי של בני-ברק - B.B.C.
לצורך מימוש איכותי ותחרותי של מגרש קטן יחסית ותכנון יעיל של קומה טיפוסית, נתבקשו
הקטנת קווי בניין צפון ודרום ותוספת קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדל הפארק בני ברק	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בב/מק/3254	מספר התוכנית	
0.769 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות
4 בשלב מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב	
28.08.2013	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 (4) (5)	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	667150
		קואורדינטה Y	183475
1.5.2	תיאור מקום	במתחם המע"ר של בני ברק. מדרום לדרך ששת הימים ומצפון לרחוב ברוך הירש.	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בני ברק
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

נפה	תל אביב יפו
-----	-------------

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	בני ברק
		רחוב	מצדה
		מספר בית	17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	• מוסדר	• חלק מהגוש	251	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/566	1236

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 תכנית בב/566 על תיקוניה עפ"י המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית בב/566 על תיקוניה ותכנית המתאר של בני ברק, על כל תיקוניה, חלות על השטח כל עוד לא שונו בתכנית זו.	4989	24.5.2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	9.05.2013	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.02.2013	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	12.05.2013	1	-	1:250	מנחה חלקית	נספח בינוי
	ועדה מקומית	הידרומודול – פולק שמואל בע"מ	אוגוסט 2013	-	33	-	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	מרדכי שרף	027383462		ששת הימים ש.ש. בע"מ	514211374	קהילת יעקוב 53 בני ברק	-	054-666535	08-9155444	Motistar@012.net.il	
	ישראל נטע שטרן	033716259					-	052-6989777	08-9155444	S0526989777@gmail.com	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				רשות הפיתוח						
• חוכר		מרדכי שרף	027383462	ששת הימים ש.ש. בע"מ	514211374	קהילת יעקוב 53 בני ברק	-	054-6665335	08-9155444	Motistar@012.net.il
		ישראל נטע שטרן	033716259					052-6989777		S0526989777@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	054665880	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	511650426	רחוב דרויאנוב 5 תל-אביב	03-5327911	054-5327911	03-6290514	barlevie@netvision.net.il
• מודד	מוסמך	307295519	832	לייפמן ליאוניד מודד מוסמך	514274828	ת.ד. 9312 פתח-תקווה 49193	03-9310021	052-2959820	03-959820	llmoded@zahavy.net.il
• מהנדס	הידרולוג	שמואל פולק		הידרומודול-פולק שמואל בע"מ		רח' לוי אשכול 141, קיראון	03-6356858	050-2555727	03-5340854	hydromod@inter.net.il

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
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 שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

2.1.1	שיפור אפשרויות התכנון וניצול השטח ע"י שימוש בסעיף 62 א(א) וכדלהלן:
2.1.2	הגדלת התכסית בקומות שמעל קומה א' מ-50% שמותר בתב"ע בב/566 ל-55%. עפ"י ס"ק (5).
2.1.3	תוספת 8 קומות מעבר ל-10 הקומות המותרות עפ"י ס"ק (5).
2.1.3	העברת עד 700 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. עפ"י ס"ק (5).
2.1.4	שינויים בקווי בנין כמסומן בתשריט עפ"י ס"ק (4) לחוק.
2.1.5	תוספת קומה ושטחים עיקריים מכוח תמא/3/38.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

בתחום התכנית יותרו השינויים הבאים:	
2.2.1	הגדלת התכסית בקומות שמעל קומה א' מ-50% (המותר עפ"י תכנית בב/566) ל-55%.
2.2.2	תוספת 8 קומות מעבר ל-10 קומות המותרות, וכמפורט בנספח הבינוי.
2.2.3	העברת 700 מ"ר שטחי שירות מהקומות שמתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
2.2.4	שינויים בקו בנין קדמי לדרך ששת הימים מ-20.0 מ' ל-15.0 מ' בקומת הקרקע ול-16.0 מ' לקומות שמעל.
2.2.5	ובקו בנין קדמי לרחוב ברוך הירש מ-4.0 מ' ל-2.0 מ'.
2.2.5	תוספת קומה ושטחים עיקריים מכוח תמא/3/38
2.2.6	כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות בב/566, שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.769
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד					
דיוור מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
תעסוקה	מ"ר	1846	+400	2246		
מגרש מיוחד	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות הוראות 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
				1236	מסחר ותעסוקה

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	769	מסחר ותעסוקה		100	769	אזור תעסוקה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	עפ"י המותר ביעוד אזור תעסוקה בתב"ע בב/566 שבתוקף.
4.1.2	הוראות
4.1.2.1	הכל עפ"י הוראות תב"ע בב/566 ביעוד תעסוקה למעט המפורט בתב"ע זו.
4.1.2.2	תכנית קרקע מירבית מעל הקרקע לקומת קרקע וקומה א – 75% ליתר קומות 55%.
4.1.2.3	שטחי שירות במסגרת תב"ע זו מועברים 700 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה**מצב מאושר (כולל שטח בגין הריסה)**

יעוד	מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (אבסולוטי) (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
													עיקרי	שרות		
אזור תעסוקה	1236	769	1846	646 (1)	51.15	קומת קרקע וקומה א': 75% ליתר: הקומות: 50%	-	-	-	824	6337	3845	-	1846	646 (1)	

(1) 35% משטח עיקרי

מצב מוצע (כולל תמא/3/38 ושטח בגין הריסה)

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (אבסולוטי) (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
													עיקרי	שרות		
מסחר ותעסוקה	1236	769	2246	1486 (1)	85.35	קומת קרקע וקומה א': 75% ליתר: הקומות: 55%	-	-	-	894	6877	3145	-	2246	1486 (1)	

(1) 35% משטח עיקרי

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר בניה, לרבות בנושא עיצוב הבנין, חומרי גמר קשיחים וכד'.
6.2	תנועה וחניה
6.2.1	מערך התנועה והחניות יתואמו בשלב הבקשה להיתר עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות בנושא כניסות ויציאות לחניה, מס' מקומות החניה וכד'.
6.2.2	כניסה לחניון תותר מרחוב ברוך הירש מצידו המערבי של תא שטח 1236 בלבד.
6.2.3	החניה תהא עפ"י תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה.
6.3	הריסה המבנים הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט.
6.4	תנאים למתן היתר בניה
6.4.1	תנאי למתן היתר בנייה בתא השטח יהיה הריסת כל המבנים שבתחום תא השטח תוך 5 שנים מיום מתן היתר הבנייה ולהנחת דעתה של הועדה המקומית. כמו-כן תפונה הפסולת לאתר פסולת המאושר על-ידי העירייה.
6.4.2	ביצוע הסדרי קרקע בתא השטח שבגיננו נתבקש היתר הבנייה.
6.4.3	איכות הסביבה
6.4.3.1	ביצוע קידוחים ובדיקות גזי קרקע ב-4 פינות המגרש ובמרכזו. הקידוחים יבוצעו לעומק של כ-7.5 מטר, לפחות 1 מטר מעל פני מי התהום.
6.4.5.2	תוצאות בדיקות גזי הקרקע יועברו למשרד להגנת הסביבה ולרשות המים.
6.4.5.2.1	בהתאם לתוצאות, יקבע המשרד להגנת הסביבה האם יש צורך בבדיקות קרקע.
6.4.5.2.2	במידה ויבוצעו בדיקות קרקע בהתאם לדרישת המשרד להג"ס, בהתאם לתוצאות הבדיקות, תקבע רשות המים האם יש צורך בנקיטה בצעדים בנושא מי התהום.
6.4.4	תנאים למתן היתר בנושא הצפות:
6.4.4.1	אישור הידרולוג/מהנדס ניקוז, כי תכנית הבינוי למרתפים ולקומות שמעליהם מביאה בחשבון את סיכוני ההצפות באזור. תכנית הבינוי תכלול את כל הפתרונות למניעת נזקים אפשריים מהשטפונות. תכנון הפרוייקט יתבצע לספיקת תכן של 600 מ"ק בשניה בהסתברות 2%(תדירות של פעם ב-50 שנים). בדיקת ההצפה תתבצע לספיקה של 760 מ"ק בשניה לאירוע שטפונות בהסתברות 1%(פעם ב-100 שנים). ספיקות תכן אלה ניתנות לשינוי בהתאם להנחיות ההידרולוג ואישור רשות הניקוז.
6.4.4.2	בעלי הקרקע או חלופיהם יהיו אחראים למבנים שייבנו ע"פ תכנית זו בגין החשיפה לסכנת ההצפות של נחל הירקון.
6.4.4.3	עם אישורה של תכנית זו תירשם הערת אזהרה לפיה המגרשים נמצאים בתחום פשט ההצפה הטבעית של נחל הירקון, כמסומן בתממ/2/5.
6.5	עתיקות
6.5.1	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
6.5.2	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפית הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.5.3	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.
6.5.4	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.5.5	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.6	נספח בינוי נספח הבינוי הינו מנחה ועקרונות ויהיה מחייב לנושא הגובה, מספר הקומות והשטח המפורט בטבלת זכויות בניה.

6.7 סטייה ניכרת	6.7
6.7.1 תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.	
6.7.2 חריגה מהתכנית המפורטת בתכנית זו.	
6.7.3 בליטות מעבר לקווי הבנין שעפ"י תכנית זו.	

6.8 היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.9 טיפול בנגר מניעת נזקי הצפות, שטפונות וסחף	6.9
6.9.1 במידה וחפירת המרתפים נדרשת לרום מי התהום באזור המתחם (במובן רב שנתי) יש להכין תוכנית השפלת מי תהום ולפעול בהתאם להנחיות רשות המים בנושא.	
6.9.2 תכנון מרתפים יבוצע על פי הנחיות לעבודות תכנון – תכנון הניקוז של מרתפים (תת-פרק 3.3) מתוך הנחיות התכנון של משרד השיכון.	
6.9.3 כניסה למרתפי החניה תהיה מוגבהת מעל רום הצפה של 1:100 במתחם הפנימי למניעת גלישת מי נגר ואז מים ממקור אחר אל תוך המרתפים.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.

8. חתימות

תאריך: 1.9.13	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: מרדכי שרף	מגישי התכנית ובעלי זכויות בקרקע
מספר תאגיד: 514211374		תאגיד: ששת הימים ש.ש. בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: ישראל נטע שטרן	
מספר תאגיד: 514211374	ששת הימים ש.ש. בע"מ	תאגיד: ששת הימים ש.ש. בע"מ	

תאריך: 1.9.2013	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> בר - לוי	שם: אדריכל עדן בר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 511650426	אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ טל. 03-6200730	תאגיד: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	לא רלוונטי		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל זכויות הקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: רשות הפיתוח	