

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0146621

מאושרת

מגדל הפארק בני ברק - בב/833

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

אישורים

עיריית בני ברק
מח' תכנון
02-12-2014
נתקבל

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 501-0146621
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
גילה אורון
יו"ר העירייה המחוזית

6.7.15 א.כ.

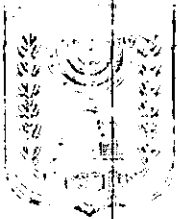
התקידה הוגשו לכתבונן ולפניה בני ברק
הדוליטה להגליץ להבקשה / לתת תוקף
תכנית מס' בב/ 833
תוקף מס' 23.10.14 היום 2014/12/27
יו"ר הועדה

10.12.14

משרד הפנים
מאגדס קטין
לתכנון וישויו
אגף ההנדסה ב"ב

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט נמצא במסגרת תכנית הסיטי של בני ברק (B.B.C - תביע בב/566). בחזית הפונה לדרך אם המושבות ופארק הירקון. התכנית מגדילה את זכויות הבניה ע"י הוספת שטחים עיקריים ושרות מעל הקרקע, ותוספת של קומה לצרפי ציבור. זכויות הבניה ינוצלו במגדל בגובה של 20 קומות מעל חניון תת קרקעי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאושרות

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגדל הפארק בני ברק - בב/833

מספר התכנית 501-0146621

1.2 שטח התכנית 0.769 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מאושדות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

183471 קואורדינאטה X

667140 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במתחם המעייר של בני ברק. מדרום לדרך ששת הימים ומצפון לרחוב ברוך הירש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	מצדה	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/566	1236
בב/מק/3254	1236

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

מאושורת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 566	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית בב/566 על תיקוניה כמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית בב/566 על תיקוניה יחולו על השטח כל עוד לא שונו בתכנית זו.	4989	2834	24/05/2001
בב/ מק/ 3254	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3254 ממשיכות לחול.	6699	1568	19/11/2013





מאושרת

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר				כן
הדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עדן בר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	17/11/2014	עדן בר		17/11/2014	תכניות, חתך וחזיתות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/11/2014	עדן בר		17/11/2014	תרשים סביבה כללית, תרשים סביבה קרובה ותכנית מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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

מאושרות

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל נטע שטרן		ששת הימים ש.ש. בע"מ	בני ברק	קהילות יעקב	53	052-6989777	08-9155444	s0526989777@gmail.com
פרטי	מוטי שרף		ששת הימים ש.ש. בע"מ	בני ברק	קהילות יעקב	53	054-6665335	08-9155444	motistar@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ישראל נטע שטרן		ששת הימים ש.ש. בע"מ	בני ברק	קהילות יעקב	53	052-6989777	08-9155444	s0526989777@gmail.com
חוכר	מוטי שרף		ששת הימים ש.ש. בע"מ	בני ברק	קהילות יעקב	53	054-6665335	08-9155444	motistar@012.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע הינם רשות המיתוח

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מאוסות

תכנית מס': 501-0146621 - שם התכנית: מגדל הפארק בני ברק - בב/833

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	barlevie@net vision.net.il
	מודד	ליאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	03-9310021	llnoded@za hav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



מועד הפקה: 02:37 28/11/2014 - עמוד 8 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 13

מאושרת

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחי בניה לתעסוקה ומסחר לצורך ניצול מיטבי של הבניה במגרש וכן הקצאת קומה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים מעל הקרקע כמפורט להלן :

שטח עיקרי - תוספת של 1200 מ"ר, סה"כ 3446 מ"ר. מתוכם: למסחר - 680 מ"ר, לתעסוקה - 2466 מ"ר. לציבורי - 300 מ"ר.

שטח שירות - תוספת של 414 מ"ר, סה"כ 1900 מ"ר.

2. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות בב/566 ו-בב/מק/3254 שלא שונו בתכנית זו, ימשיכו לחול.

3. שינוי קווי בנין וקביעת הוראות בינוי וגובה.

4. הקצאת קומה לצרכי ציבור לשימושים כלל עירוניים.

מאושדות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

			0.769	שטח התכנית בדונם		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	300		+300		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	680			680	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	2,466		+900	1,566	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1236		מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1236	מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר רגלי
1236	מסחר ותעסוקה	מבנה להריסה
1236	מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי
1236	מסחר ותעסוקה	קו בנין תחת/תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	769	מסחר ותעסוקה
100	769	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	769.36	מסחר ותעסוקה
100	769.36	סה"כ

מאושרות

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>מעל פני הקרקע : מסחר בשתי קומות ראשונות בלבד. מעל לקומת מסחר - קומה לצרכי ציבור עבור עיריית בני ברק לטובת שירותים כללי עירוניים, מוסדות חינוך ועוד. מעל לקומה ציבורית - משרדים, תעשיה עתירת ידע, בית מלון, בית אבות, תעשיה נקיה, מרפאות, מועדון ספורט, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועית. מתחת לפני הקרקע : מחסנים, חניה, חדרים טכניים, חדרים מוגנים, שטחי מסחר במנין השטחים העיקריים (במרתף עליון בלבד).</p>	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. קומת הקרקע תחייב חזית מסחרית פעילה לכיוון דרך ששת הימים. 2. החזית הצפונית תכלול נטיעות עצים במצע רציף שלא יפחת מעומק 1.5 מ'. 3. גובה קומות מקסימלי: לקומת קרקע - 8.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה) ליתר הקומות - 4.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה)</p>	
קווי בנין	ב
<p>כמסומן בתשריט. קו בנין קדמי לרחוב ששת הימים: קומת קרקע (כולל גלריה) וקומות 1, 2 - 5.0 מ' לקומות שמעל - 6.0 מ'</p>	

מאושרות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מותר שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
					5	20	91 (4)	1104	8491	3145		1900 (2)	3446 (1)	769	1236	מסחר (תעסוקה)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין : קדמי לדרך ששת הימים - 5.0 מ' לקומות קרקע (כולל גלריה) ולקומות 1, 2 . 4.0 מ' ליתר הקומות.

קדמי לרחוב ברוך הירש - 2.0 מ'

צידו מזרחי - 4.0 מ'

צידו מערבי - 3.0 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם - למסחר 680 מ"ר, לתעסוקה 2466 מ"ר, לציבורי 300 מ"ר.

(2) למסחר ותעסוקה - 1800 מ"ר

לציבורי - 100 מ"ר.

(3) קומת קרקע וקומה א': 75%

יתר הקומות : 55%.

(4) גובה אבסולוטי.

קומת מסחר כמולה + קומה ציבורית + 17 קומות + קומה טכנית..

מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי	6.1
<p>הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר בניה, לרבות בנושא עיצוב הבניין חומרי גמר קשיחים וכד'.</p>	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. 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. 2. איכות הסביבה על האתר חלה חובת מיגון מפני חדירת אדי מזהמים אורגניים נדיפים עפ"י מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה. 3. במידה ויהיה שימוש למסחר בקומה א', החלל התכנוני (עם המרפסת) יחל בקומה 3 ויתואם עם מהנדס העיר בהיתר בניה. 4. יתר התנאים עפ"י תכנית בב/מק/3254 לרבות הנחיות רשות הניקוז והמים.</p>	
6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>1. תנאי לאיכלוס שטחי התעסוקה יהיה העברת השטח הציבורי לטובת העירייה ורישום הערת אזהרה בנושא. 2. הקמת חברת ניהול שתתחזק את המבנה ובין היתר את השטחים המסומנים כשטחים עם זיקת הנאה להולכי רגל.</p>	
6.4 הריסות ופינויים	6.4
<p>1. המבנים הקיימים והמיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט. 2. תנאי להריסת מבנים, קבלת הצהרה על כמות פסולת הבניין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח- 50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה, בבניה קונבנציונלית). 3. בתכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ- 1000 מ"ר, יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין. 4. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. 5. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. 6. אסבסט כתנאי להיתר ייקבע, כי על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט? יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p>	
6.5 חניה	6.5
<p>1. מערך התנועה והחניות יתואמו בשלב הבקשה להיתר עם יועץ התנועה של העירייה. 2. כניסה לחניון תותר מרחוב ברוך הירש מצידו המערבי של תא שטח 1236 בלבד.</p>	

6.5	חניה
	<p>3. החניה תהא עפ"י תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה. 4. תותר חניה במתקני חניה.</p>
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
6.7	בניה ירוקה
	<p>הבניה תהיה עפ"י התקן לבניה ירוקה ותיבחן ע"י מכון התקנים או גוף שיוסמך.</p>
6.8	עתיקות
	<p>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. 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. 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. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן מגיעה בקרקע. 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.</p>
6.9	זיקת הנאה
	<p>בשטח המסומן בתשריט כ "זיקת הנאה למעבר רגלי" תינתן זכות מעבר לציבור הולכי הרגל.</p>
6.10	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.11	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו. 2. חריגה מהתכנית המפורטת בתכנית זו. 3. בליטות מעבר לקווי הבנין שעפ"י תכנית זו. 4. לא יותרו שימושי מסחר מעל לקומה א' וזו תהיה סטייה ניכרת.</p>

7. ביצוע התכנית

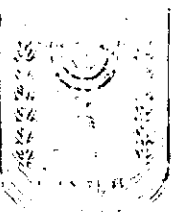
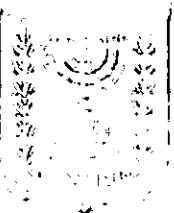
7.1 שלבי ביצוע

מגושרות

7.2 מימוש התכנית

1. תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.

2. תוספת השטחים מכוח תכנית זו יתכלו תוך 4 שנים מיום אישור התכנית אם לא יוצא היתר בניה להקמת המבנה.



מאשרות

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ישראל נטע שטרן	סוג:	תאריך: 30.11.14
	שם ומספר תאגיד: ששת הימים ש.ש. בע"מ 514211374		חתימה:
מגיש התכנית	שם: מוטי שרף	סוג:	תאריך: 30.11.14
	שם ומספר תאגיד: ששת הימים ש.ש. בע"מ 514211374		חתימה: <i>at</i>
בעל עניין בקרקע	שם: ישראל נטע שטרן	סוג: חוכר	תאריך: 30.11.14
	שם ומספר תאגיד: ששת הימים ש.ש. בע"מ 514211374		חתימה: <i>W</i>
בעל עניין בקרקע	שם: מוטי שרף	סוג: חוכר	תאריך: 30.11.14
	שם ומספר תאגיד: ששת הימים ש.ש. בע"מ 514211374		חתימה: <i>at</i>
עורך התכנית	שם: עדן בר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 30.11.14
	שם ומספר תאגיד: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 511650426		חתימה: <i>בר-לוי</i>

יושבת הוועדה ש.ש. בע"מ

ששת הימים ש.ש. בע"מ

אדריכלים ומתכנני ערים
טל: 03-6200730



מאושרת *[Signature]*