

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0458828

משרדים ותעסוקה בר כוכבא 12

תל-אביב

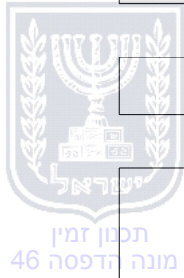
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מצויה ברחוב בר כוכבא 12, בני ברק.
מטרת התכנית הגדלת זכויות וקביעת הוראות בניה למבנה משרדים ותעסוקה תוך השתלבות הבינוי במרקם הקיים והמתוכנן.
זכויות הבניה נקבעו על פי מסמך מדיניות ה-BBC (משרדים ומסחר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משרדים ותעסוקה בר כוכבא 12

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0458828

שטח התכנית 2.145 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
בני ברק
קואורדינאטה X 183525
קואורדינאטה Y 666743

1.5.2 תיאור מקום

השטח הנמצא בין רחוב ניל"י בצפון, רחוב בר כוכבא במערב, חלקה זמנית 224 במזרח, וחלקה זמנית 80 בדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	בר כוכבא	בני ברק

שכונה בר כוכבא 12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	94-95	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
24/05/2001	2834	4989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 566 (על תיקוניה) ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 566
31/07/2008	4183	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 566 / ב (על תיקוניה) ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 566 / ב
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר קרקע היסטורי	14: 46 17/06/2018	שרוני אלדד	26/05/2016			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים, ביוב וניקוז	16: 15 28/03/2018	גלבע ארז	27/03/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי ופיתוח	12: 38 14/08/2018	משה צור	14/08/2018		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח אקלים	10: 16 18/06/2018	שרוני אלדד	01/04/2018	7	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	חוות דעת הידרולוגית	14: 42 04/03/2018	ירון גלר	15/02/2018	22	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	הערכת השפעת הפרויקט על האזור ושינוי מהירות הרוחות בסביבה הקרובה	10: 17 18/06/2018	שרוני אלדד	01/03/2018	9	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 29 13/09/2018	אבירם אגאי	13/09/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 04 04/04/2018	משה צור	02/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיא גבע		גאיה - גבע אחזקות ייזום והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת בודפסט (1)	16	03-7371313	03-7371314	guy@wxg.c o.il
	פרטי	נציג שם		ל.ד.ו נכסים בע"מ	הרצליה	בזל	2	03-7371313	03-7371314	dan@wxg.c o.il
	פרטי	נציג שם		ש.י. גוברין ייעוץ והשקעות בע"מ	סביון	המתנחלים גני יהודה	6	03-7371313	03-7371314	yigal@wxg. co.il
	פרטי	נציג שם		תדהר ייזום הרצליה בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111	09-7766100	udis@tidhar .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישי התכנית הם גם יזמי התכנית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו	36	03-5450500	03-5450505	zina@mz- a.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	יועץ סביבתי	שרוני אלדד		הנדסה סביבתית	נתניה	(1)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
	יועץ תשתיות	גלבוע ארז		גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@s- gilboa.co.il
הידרולוג	יועץ	ירון גלר		ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@net vision.net.il
מודד	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט - ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yaho o.com

(1) כתובת: ת.ד. 8776, א.ת. נתניה דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 זכויות בנייה וקביעת הוראות בנייה להקמת מבנה תעסוקה בן 20 קומות במרכז העסקים הראשי של בני ברק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה וקביעת שימושים עבור תעסוקה ושטחי רצפות לצרכי ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי, לרבות תכסית, קווי בניין וזיקות הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100

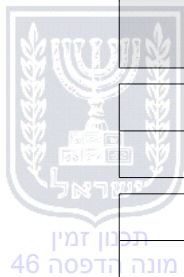
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	2,145	100
סה"כ	2,145	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	2,125.34	100
סה"כ	2,125.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעסוקה	
4.1.1 שימושים	
א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, שטחי שרות ושירותים נלווים למשרדים, במרתף העליון שטחי מסחר במסגרת השטחים העיקריים, מחסנים .	
ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת: משרדים, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועית, מסחר בקומת הקרקע, אולמות אירועים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, בית חולים, מועדון ספורט, שטחי שרות, שירותים נלווים למשרדים, כולל מחסנים ושטחים למבנה ציבור התואמים לשימוש הראשי של המבנה.	
4.1.2 הוראות	
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. גובה המגדלים בתחום התכנית לא יעלה על 20 קומות מעל הקרקע, הכוללות קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 6 מטר ברוטו) וקומות טכניות, בגובה של עד 8 מ' לקומה.</p> <p>2. גובה קומת משרדים טיפוסית יהיה עד 3.8 מ' ברוטו.</p> <p>3. במסגרת סה"כ זכויות הבניה תותר הקמת גרירות בקומת הכניסה ובקומות הטכניות.</p> <p>4. תכסית הבניה עד 60%, למעט מרפסות.</p> <p>5. השטחים למבנה ציבור ימוקמו בקומה הראשונה מעל המסחר, לא ניתן יהיה להמיר שטחים אלו, או חלקם לשטח סחיר.</p> <p>סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:</p> <p>6. מיקום חדרים טכניים, חדרי אשפה, גז וכד' בקומת הקרקע יתאפשר באופן שלא יפגע בחזיתות המבנים, ברצף ההליכה, משתמשי המבנים והולכי הרגל.</p> <p>7. בחלק הדרומי של המגרש, בו ממוקמת הכניסה התפעולית למתחם, מחסום הכניסה וכל אלמנט בנוי יוסגו לאחור לתוך המגרש, מחוץ לזיקות ההנאה ולמדרכה הצמודה ברחוב בר כוכבא. כמו כן, יבוטלו מקומות החניה מדרום לבניין ובמקומם השטח יגונף/ יפותח.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמופיע בתשריט.</p> <p>2. קו בניין למרתף יהיה עד גבול תאי שטח.</p> <p>3. יותר לבלוט עם מרפסות מעבר לקו בניין עד גבולות המגרש.</p> <p>4. יותר לבלוט עם גגון מעל הכניסות למבנה בקומת הקרקע, מעבר לקו בניין עד גבולות המגרש, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. יותר מעבר להולכי רגל בתחום המסומן בתשריט.</p> <p>2. בתחום זיקת ההנאה יותר הצבת שולחנות עבור המסחר בתאום עם העירייה.</p> <p>3. ברחוב בר כוכבא בתחום זיקת ההנאה, תונמך קומת החניה העליונה לגובה 1.80 מ' נטו, ובלבד שעומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.20 מ'.</p> <p>4. זיקת ההנאה ברחוב בר כוכבא תהיה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>1 מ' מהחלק המערבי של זיקת ההנאה הסמוך לרחוב בר כוכבא, יצטרף למדרכה הקיימת, כך</p>

תעסוקה	4.1
<p>שרוחב המעבר הפנוי ללא מכשולים לא יקטן מ-5 מ'. 5. תירשם זיקת הנאה ברוחב ניל"יי למעבר הולכי רגל בקולונדה בחלק הצפוני של הבניין ברוחב שלא יפחת מ-2 מ' שיצטרפו למדרכה הצפונית שרוחבה 5 מ'. תחום זיקות ההנאה יפותח יחד עם המדרכות, יהיה פתוח לציבור בכל עת וללא הגבלה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
500 (3)	5	20	100 (2)	60	10725		4934	12334 (1)	2145	100	תעסוקה	תעסוקה
							558	1394		100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה

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

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

הערה ברמת הטבלה:

1. ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות
2. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמופיע בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך השטחים המיועדים לתעסוקה יותרו עד 1,900 מ"ר עיקרי לשימוש מסחר בקומת הקרקע.

(2) עד 112 מעל פני הים.

(3) לשטחים המותרים יתווסף שטחים עבור מרפסות/גגות מקורות בשטח של עד 500 מ"ר שטח עיקרי. שימוש בשטחים אלה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחי מרפסות שלא ינוצלו, יתכלו.

6. הוראות נוספות

6.1

דרכים תנועה ו/או חניה

א. לא תותר תוספת חניה מעבר למוצג במאזן החניה המוצג בנספח התנועה.
 ב. חדרי אשפה ישולבו בחניונים התת-קרקעיים או בקומת הקרקע ויהיו בהתאם אישור עיריית בני ברק.
 ג. תיקבע חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים, כולל שימוש למלתחות לטובת משתמשי המבנה, בהתאם לתקן התקף.
 ד. תתוכנן מעלית שתתאים לתנועת אופניים.
 ה. כל מקומות החניה הקיימים, למעט 10%, יהיו ללא הצמדה ופתוחים לציבור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 ו. כל חניה מלבד החניה לרכב דו גלגלי תהיה חניה תת קרקעית, לרבות החניה לאורחים.
 ז. מיקום ופיזור חניה לרכב דו גלגלי במפלס הקרקע יקבעו במסמך העיצוב האדריכלי והנופי, כך שלא יהיו בתחום זיקות ההנאה והמעברים הציבוריים.
 ח. חניית אופניים ואופנועים לכלל הזכויות במגרש עפ"י תכנית זו, לפי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה, ויהיה תקן מינימלי.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי הינו מנחה ומחייב לגבי קווי בניין וזיקות הנאה

6.3

איכות הסביבה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית של עיריית בני ברק. יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 ה. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
 ו. תכנית הפיתוח במסגרת ההיתר, תכלול את עיצוב המרחב העירוני לרבות יצירת מדרכות רחבות ונטיעות עצים להצללה.
 ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והטמעת הנחיותיו בגין מניעת מטרדים סביבתיים בהיתרי בניה בעת ביצוע העבודות.
 ח. חדרי אשפה :
 חדר האשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה יילקח בחשבון בשטחי השירות.
 חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור היתרי בניה.



6.4	בניה ירוקה
עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר ובתיאום עם הוועדה המקומית.	

6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>א. היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית להסדרים טכניים והסדרי בטיחות.</p> <p>ב. אישור להקמת עגורנים ומנופים יותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	

6.6	הנחיות מיוחדות
<p>ניהול והחזקה :</p> <p>תמונה חברת ניהול ואחזקה אשר תהיה אחראית לאחזקת השטחים הפתוחים ולניהול ותחזוקת המבנה והשטח הפתוח לרבות החניונים.</p> <p>רישום שטחים בנויים למבנה ציבור :</p> <p>השטחים המיועדים בתכנית זו לשטחי ציבור ירשמו על שם עיריית בני ברק, ברישום בית משותף.</p>	

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. כל התנאים להיתר שעפ"י התכניות התקפות לרבות בב/566 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול.</p> <p>ב. אישור מסמך אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הגשת תכנית לפיתוח המגרש.</p> <p>ד. הגשת תכנית נטיעות עצים לאורך המדרכות, בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015)</p> <p>ה. הסדרת והעתקת תשתיות עפ"י הצורך בתאום עם אגף התשתיות של העירייה.</p> <p>ו. הסדרי נגישות כדין.</p> <p>ז. הבטחת רישום זיקת הנאה והבטחת רישום השטחים הציבוריים בתאום עם היוע"מ של העירייה.</p> <p>ח. אישור חוות דעת סביבתית ע"י היחידה הסביבתית בעיריית בני ברק.</p> <p>ט. הבטחת מינוי חברת ניהול והחזקה ורישום הערה על כך על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה.</p>	

6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
פיתוח השטח על פי ההיתר.	

6.9	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

א. התכנית תבוצע תוך כ- 15 שנים מיום אישורה.

ב. זכויות הבניה על פי תכנית זו יתכלו בתום 15 שנים מיום אישור התכנית, באם לא תוגש עד למועד זה בקשה להיתר בנייה. יחד עם זאת הוועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה בתקופה נוספת שלא תעלה על 5 שנים ובלבד שהחלטה תתקבל בתוך התקופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46