

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0782110

**BBC TOWER - תוספת זכויות ושינוי בינוי**

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 הינה בסמכות מקומית ומטרתה היא תוספת זכויות בניה לצורך השלמת קומות גלריה המאושרות ע"פ היתר וכן תוספת קומה מסחרית, במגרש בייעוד תעסוקה בפינת רחובות בן גוריון וז'בוטינסקי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	BBC TOWER - תוספת זכויות ושינוי בינוי
מספר התכנית	מספר התכנית	501-0782110
שטח התכנית	שטח התכנית	8.901 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (16), 62 א (א) (5)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	183425
קואורדינאטה Y	666600

### 1.5.2 תיאור מקום

בן גוריון פינת ז'בוטינסקי

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה ת"א - רמת גן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	בן גוריון דוד	21	
בני ברק	בן גוריון דוד	25	
בני ברק	בן גוריון דוד	23	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק		133

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
566 /בב	1206

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
30/03/2016	4739	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0201731 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0201731
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
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			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	13: 51 03/12/2019	מוטי כסיף	10/09/2019	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 01 02/12/2019	מוטי כסיף	24/11/2019	1	1: 1000	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	יהושע שרון		יהושע שרון השקעות שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	החשמונאי ם	121	03-5620286	03-5616057	bsd@yevolim.co.il



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושע שרון		יהושע שרון השקעות שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	החשמונאי ם	121	03-5620286	03-5616057	bsd@yevolim.co.il

**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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		Medva@medva.co.il



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
השפ"פ	מגרש 1206 ש ע"פ תכנית מאושרת בב/566, הכלול בתחום המגרש (תא השטח 1206 בתכנית זו)

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 ושינוי בינוי לצורך השלמת קומות גלריה מאושרות ע"פ היתר וכן תוספת קומה מסחרית, במבנה בשימוש תעסוקה ומסחר.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת של עד 20% או עד 500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62 א (א) 16.  
 (ב) שינוי בינוי ע"פ סעיף 62א(א)(5) לצורך השלמת קומות גלריה לקומות מסחר מלאות והוספת קומת מסחר במבנה הצפוני.

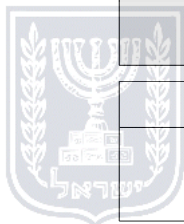




### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1206



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה	6,575	73.87
שפ"פ	2,326	26.13
סה"כ	8,901	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,887.81	100
סה"כ	8,887.81	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) מעל הכניסה הקובעת יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. מסחר ב- 5 הקומות הראשונות.</p> <p>2. משרדים, תעשייה עתירת ידע, בית מלון, בית אבות, תעשייה נקיה, מרפאות, מועדון ספורט, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועית.</p> <p>(ב) מתחת לכניסה הקובעת יותרו:</p> <p>1. שטחי מסחר במניין השטחים העיקריים יותרו במרתף העליון בלבד.</p> <p>2. מחסנים, חניה, חדרים טכניים, חדרים מוגנים.</p> <p>(ג) לא ניתן במבנה אחד ליעד שטחי בניה לבית אבות ואולמות שמחה. לא יותרו שימושים של בית אבות עם שימושי תעסוקה באותו גרעין של בנין.</p> <p>(ד) לא יותרו עסקים המהווים מטרדים וסיכונים סביבתיים כגון רעש לשימושי קרקע רגישים, זיהום אוויר וריחות, עסקים הכרוכים באחזנת חומרים מסוכנים ושימוש בהם, פליטת שפכים תעשייתיים ואחרים שאינה ברמה של שפכים סניטריים למערכת הביוב העירונית וכן עסקים הכרוכים ביצירת כמות משמעותית של פסולת מוצקה.</p> <p>(ה) חדרים לאחסנת פסולת בגודל מספק.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(א) תותר השלמת קומות גלריה מאושרות ע"פ היתר לקומות מסחר מלאות, ללא תוספת קומות.</p> <p>(ב) תותר תוספת קומה מסחרית במבנה הצפוני מעבר ל- 4 הקומות המאושרות ע"פ היתר, מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>(ג) הבינוי בקומות הנוספות ע"פ תכנית זו יהיה ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית עד 5 קומות מרתף</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>(א) קווי הבנין מעל לקרקע יהיו כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>(ב) תותר הבלטת גגונים מעבר לקווי הבנין אל תחום השפ"פ.</p> <p>(ג) קווי בנין למרתפים:</p> <p>יותר קו בנין בגבולות המגרש, כולל שטח השפ"פ.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	5	44 (5)	(4)	(3) 44505		(2)	(1) 37884	8901	1206	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל: 350% שטח המגרש ע"פ תכנית מאושרת (31,154 מ"ר) + תוספת 20% בגין הריסה (6,230 מ"ר) + 500 מ"ר מתכנית זו.
- (2) 35% מהשטח העיקרי לתעסוקה. 70% מהשטח העיקרי למסחר.
- (3) יותר ניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- (4) 75% לקומות הקרקע ולקומה 1. 50% ליתר הקומות.
- (5) כולל קומות גלריה שהושלמו בתכנית זו. לא כולל 2 קומות טכניות.
- (6) כמסומן בנספח הבינוי.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>(א) כל התנאים להיתר בניה ע"פ תכנית בב/566 על שינוייה, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול.</p> <p>(ב) הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות לאישור מה"ע או מי מטעמו.</p>	
<b>6.2 הוראות בינוי</b>	<b>6.2</b>
<p>(א) נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לגבי מס' קומות מירבי וקווי בנין ומנחה בשאר הנושאים.</p> <p>(ב) במסגרת הבקשה להיתר ניתן יהיה לשנות את מיקום המגדל באישור מה"ע או מי מטעמו, ללא שינוי במס' הקומות המירבי.</p> <p>(ג) העיצוב האדריכלי יכלול התייחסות לקיר ירוק שייקבע סופית בהיתר הבניה.</p>	
<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
<p>לא יוקצו מקומות חניה עבור השטחים הנוספים מכח תכנית זו.</p>	
<b>6.4 תשתיות</b>	<b>6.4</b>
<p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, ביוב, מים, תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<b>6.5 היטל השבחה</b>	<b>6.5</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	
<b>6.6 סטיה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
<p>תוספת קומות מעבר למותר ע"פ תכנית זו תהא סטייה ניכרת.</p>	
<b>6.7 עתיקות</b>	<b>6.7</b>
<p>(א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>(ב) 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.</p> <p>(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.</p> <p>(ד) 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 פגיעה בקרקע.</p> <p>(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.</p>	
<b>6.8 ניקוז</b>	<b>6.8</b>
<p>(א) בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>ניקוז</b>	<b>6.8</b>
<p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.                  (ב) ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד' ו/או פתרונות הידרולוגים לניהול מי הנגר באמצעות הפנייתם אל שטחים להשהיית מי נגר על גגות המבנה. מי הנגר העודפים יופנו לניקוז העירוני ע"פ הנחיות העירייה ויועץ האינסטלציה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14