

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0812644

בני ברק - בר כוכבא - איחוד וחלוקה

תל-אביב

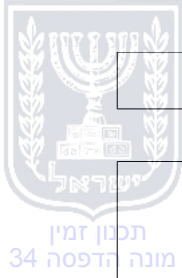
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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 בשטח של כ- 8 דונם ממוקמת בין הרחובות בר-כוכבא ממזרח, בן-נון מצפון וז'בוטינסקי מדרום בבני ברק, כוללת מתחם של 9 מבני מגורים ובהם 153 יחידות דיור ומספר חנויות. המבנים במצב פיסי ירוד וללא פתרונות לנגישות, מיגון וחנייה.

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה יוסדרו הקלות לרבות שינוי קוי בנין ותוספת של 5 קומות מהתכנית התקפה 501-0344648. תכנית זו תחול על בניה חדשה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בני ברק - בר כוכבא - איחוד וחלוקה

מספר התכנית 501-0812644

1.2 שטח התכנית 7.839 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	183493
קואורדינאטה Y	666576

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת באזור העסקים של בני ברק בין רחובות בר כוכבא, בן נון וז'בוטינסקי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	בן נון	בני ברק
	3	בן נון	בני ברק
	1	בן נון	בני ברק
	17	בר כוכבא	בני ברק
	11	בר כוכבא	בני ברק
	1	בר כוכבא	בני ברק
	3	בר כוכבא	בני ברק
	15	בר כוכבא	בני ברק
	13	בר כוכבא	בני ברק
	9	בר כוכבא	בני ברק
	5	בר כוכבא	בני ברק
	7	בר כוכבא	בני ברק
	3	ז'בוטינסקי	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
140-144, 374		חלק	מוסדר	6196

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



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
22/08/1976			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
13/12/2018		4246	8037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0344648 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0344648
11/03/1971			1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ א
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ב
17/08/2005		3833	5427		ללא שינוי	בב/ 105/ ס/ 2
31/07/2008		4183	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 566/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 566/ ב
17/12/2003			5256		ללא שינוי	בב/ מק/ 105/ ס/ 1
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			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 50 14/12/2021	יצחק נעים	13/12/2021	58		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	08: 55 31/10/2021	אבנר ישר	31/10/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 11 15/07/2021	עירד שרייבר	15/07/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 06 13/06/2021	משה פוגל	09/06/2021		1: 500	מחייב	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
סמנכ"ל הנדסה	פרטי	ערן פרי		ענב יזום - מגדלי בר כוכבא	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	eran@enavgroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן פרי		ענב יזום - מגדלי בר כוכבא	בני ברק	כנרת (1)	5	03-9030055	03-9080865	eran@enavgroup.co.il

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 3, קומה 31.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית אינה כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a-yashar.com
	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16			eacho.naim@gmail.com
	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות בע"מ	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfogel.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
התכנית הראשית	תכנית שמספרה 501-0344648 או בשמה פינוי בינוי ברחוב בר כוכבא

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**

תכנית לאיחוד חלוקה שלא בהסכמה במסגרתה יתווספו קומות, ישונו קווי הבניין ויקבעו הוראות עיצוב, זאת לטובת מימוש הזכויות מהתכנית הראשית כך שיתאפשר מימוש הזכויות באופן מיטבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין עילי לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת קומות לתעסוקה לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	200
תעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	100
זיקת הנאה	מגורים ג'	200
זיקת הנאה	תעסוקה	100
להריסה	מגורים ג'	200
להריסה	תעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,412.08	69.03
תעסוקה	2,427.69	30.97
סה"כ	7,839.77	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,406.93	68.98
תעסוקה	2,431.49	31.02
סה"כ	7,838.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. מסחר. ג. גינות צמודות לדיירים, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני אשפה ופינוי. ד. בתת הקרקע: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, חדרי מכוונות מעליות. ה. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הצמדת חלק מהגג לדירות בקומה האחרונה הפונות אל רחוב בר-כוכבא. 2. כל ההוראות של תכנית 501-0308296 יחולו על המגרשים למעט השינויים שבתכנית זו. 3. הוראות תכנית זו יחולו על בנייה חדשה בלבד. 4. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות תכנית 501-0344648, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול בתחום התכנית.</p>
ב	קווי בנין
	<p>קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. במידה ותוקם קומה מסחרית בקומת הקרקע תתאפשר חריגה מקו בניין לצורך הקמת קולונדה מעבר לקווי הבניין. ולאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. משרדים 2. מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות. 3. תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים. 4. מוסדות פרטים בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות. 5. מתקני כושר ובריאות מקורים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 6. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומשרדים עירוניים. 7. דיור מוגן 8. מתקני אשפה ופינוי. 9. בתת הקרקע: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, , חדרי מכוונות מעליות. 10. חשמל: חדרי חשמל ומתקני חשמל, במרתף הבניין או קומות המסד. בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. 11. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. כל ההוראות התכניות התקפות לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול למעט השינויים שבתכנית זו.</p>

4.2	תעסוקה
	<p>2. הוראות תכנית זו יחולו על בנייה חדשה בלבד.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' 2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' (כולל הגלריה). 3. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה/ יציע או קומה חלקית אשר לא ייחשבו במניין הקומות אך יחשבו במניין השטחים. 4. מספר הקומות יהיה עד 65 קומות (כולל 62 קומות טיפוסיות, 2 קומות טכניות וקומת קרקע גבוהה). 5. גובה המבנה לא יעלה על 270 מ' ממפלס פני הים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. תתאפשר חריגה מקו הבניין לצורך הקמת קירוי למסחר/קולונדה בקומת הקרקע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
				6	8	37	28	153	17460			5800	11660	5409	200	מגורים ג'	
									830			100	730	5409	200	מסחר ג'	
(2)	(1)			6	8	37	28	153	50290	32000		5900	12390	5409	200	מגורים ג' <סך הכל>	
				6	(5) 65	(4) 254			76706			21916	54790	2433	100	תעסוקה	
									794			364	(6) 430	2433	100	מסחר	
									7140			2040	5100	2433	100	מבנים ומוסדות ציבור	
(9)	(8)			6	(5) 65	(4) 254			116640) 32000 (7		24320	60320	2433	100	תעסוקה <סך הכל>	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
1836	200	מגורים	מגורים ג'
	200	מסחר	מגורים ג'
1836 (3)	200	<סך הכל>	מגורים ג'
2750	100	תעסוקה	תעסוקה
	100	מסחר	תעסוקה
	100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
2780	100	<סך הכל>	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 1) אחורי מערבי 6 מ'. אחורי דרומי 8 מ' כמסומן בתשריט.
- 2) קדמי מזרחי, לרחוב בר כוכבא- 5 מ'. קדמי צפוני, לרחוב בן נון 2.67.
- 3) שטח מרפסת בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- 4) הגובה המצויין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המקסימאלי מפני הים הינו 270 מ'.
- 5) קומת קרקע גבוהה, 62 קומות משרדים ו 2 קומות טכניות.
- 6) בנוסף לשטחי המסחר המפורטים לעיל, תותר המרה של עד 600 מ"ר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר.
- 7) משותף לתאי שטח 100 ו 200. לכלל השימושים בתכנית.
- 8) אחורי מערבי- 2 מ'. אחורי צפוני- 8 מטר.
- 9) קדמי דרומי, הפונה לדרך ז'בוטינסקי- כמסומן בתשריט. קדמי מזרחי הפונה לרחוב בר כוכבא- 2 מ'. כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.
6.2	איכות הסביבה
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.
6.3	הוראות פיתוח
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.
6.4	ניהול מי נגר
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.
6.5	הנחיות מיוחדות
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.
6.6	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. הכניסה לחניון המגורים תהיה מרח' בן-נון והכניסה לחניון התעסוקה תהיה מרחוב בר-כוכבא.</p> <p>2. מספר מקומות חנייה לרכב:</p> <p>תקן חניה:</p> <p>למגורים תקן החניה יהיה עד 1:1.</p> <p>לתעסוקה עפ"י התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. כל יתר התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.</p>
6.7	מרתפים
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.
6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.
6.9	סטיה ניכרת
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.
6.10	זיקת הנאה
	כל התנאים של התכניות התקפות, לרבות 501-0308296 ו- 501-0344648 ימשיכו לחול על תכנית זו.



6.11	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

הוראות תכנית זו יחולו על בניה חדשבה בלבד.
 זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנה מיום אישורה.
 במידה ותוך תקופה זו לא יוצא היתר בניה לזכויות הבניה העל קרקעיות, התכנית תפוג ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34