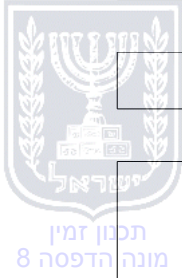


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1145325

תוספת קומות בבנייני תעסוקה-רייסדור בני - ברק



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 המוצעת מהווה חלק ממתחם בני ברק צפון. המתחם ממוקם בפינת רחוב הלח"י וגשר הרלינג באיזור המיועד לתעסוקה ומסחר. תכנית זו בסמכות מקומית מאפשרת תוספת קומות בלבד ללא תוספת זכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|----------------------------|
| תוספת קומות בבנייני תעסוקה-רייסדור בני - ברק | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| | מספר התכנית | |
| | 501-1145325 | |
| | תכנית מפורטת | |
| | סוג התכנית | 1.2 שטח התכנית |
| | 8.305 דונם | |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| | לפי סעיף בחוק | |
| | היתרים או הרשאות | |
| | סוג איחוד וחלוקה | |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |
| | 62א (א) (5) | |
| | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | |
| | ללא איחוד וחלוקה | |
| | לא | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | בני ברק |
| קואורדינאטה X | 184915 |
| קואורדינאטה Y | 667868 |

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה הצפונית החדשה של בני ברק המשלבת מגורים מסחר תעסוקה ומבני ציבור.

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

שכונה צפון בני ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6641 | מוסדר | חלק | 148-149 | |

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 | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 12/02/2020 | מים | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 28/06/2018 | | 9138 | 7857 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1045 ממשיכות לחול. | שינוי | תמל/1045 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יואב אומן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יואב אומן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי יהיה מחייב לעניין מס' הקומות וקוי בנין ומנחה בשאר הנושאים. | 16: 04 07/08/2023 | יואב אומן | 07/08/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 14: 16 28/09/2022 | ברני גטניו | 22/09/2022 | 1 | 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 |
|----------------|-----|-------------------|---------------|-------------------------|---------|------|-----|------------|-----|--------------------|
| | אחר | יעקב מרדכי רייסנר | | רייסדור ויוסף אחזקות | בני ברק | מצדה | 7 | 03-5185500 | | omer@reisdor.co.il |
| | אחר | יעקב מרדכי רייסנר | | רייסדור יזמות בע"מ | בני ברק | מצדה | 7 | 03-5185500 | | omer@reisdor.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------------|---------------|-----------------------|---------|------|-----|------------|-----|--------------------|
| פרטי | יעקב מרדכי רייסנר | | רייסדור יזמות בע"מ | בני ברק | מצדה | 7 | 03-5185500 | | omer@reisdor.co.il |

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 | יואב אומן | 117714 | טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 073-2222222 | | office@tito-oman.com |
| הנדסאית | הנדסאי | אירית פוקס | ה/23136 | טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 073-2222222 | | irit@tito-oman.com |
| מודד | מודד | ברני גטניו | 570 | קבוצת דאטמפ | בני ברק | בר כוכבא | 23 | 03-7541000 | 03-7516356 | office@data-map.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 קומות לתב"ע מאושרת תמ"ל/1045 במגרש ביעוד תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות בינוי.

1. תוספת של 12 קומות משרדים מעבר ל 21 קומות (ק+21+גג) המאושרות, ללא שינוי בזכויות הבניה.



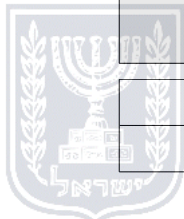
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מסחר ותעסוקה | 1001 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-------|--------|
| מסחר ותעסוקה | 8,305 | 100 |
| סה"כ | 8,305 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מסחר ותעסוקה | 8,324.89 | 100 |
| סה"כ | 8,324.89 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מסחר ותעסוקה |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. תעסוקות עתירות ידע, משרדים ומעבדות למחקר ולפיתוח. ב. מסחר קמעונאי, מסחר שכונתי, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, מכוני כושר. ג. מבני ירידים ותערוכות. ד. מתקני תרבות בידור ופנאי, אולמות כנסים ואולמות שמחות. ה. מוסד ציבורי או בעל אופי ציבורי סחיר. ו. חניון ציבורי תת קרקעי, לשימוש הציבור, לרבות מבקרי הפארק. ז. תותר העברת שטחים ממסחר לתעסוקה בהיקף של עד מחצית משטחי המסחר, ובתנאי שבחזיתות הפונות למפלסי הכניסה יכללו שימושים מסחריים ו/או ציבוריים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה מבנה בתא שטח 1001 יהיה קומת קרקע מסחרית +33 קומות. בחזית הפונה לפארק הירקון תהיה נסיגה וגובה מבנה בחזית זו יהיה עד 5 ק' מעל קומת הקרקע. 2. תותר בכל מגרשי היעוד קומת כניסה מוגבהת. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. 3. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך כניסה ראשית, מס' קומות, הגדרת חניה תת קרקעית- מתחת למפלס זה וכיו"ב. 4. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תהיה חזית המגרש במפלס הרחוב. 5. במפלס הקרקע הפונה לתחתית גשר הרלינג יש לקבוע מבואת כניסה ובמידת האפשר למקם שימושים מסחריים ו/או ציבוריים המאפשרים חזית פעילה ופתוחה לרחוב. 6. לא תותר הפניית חזית חניון גלוי למפלס הולכי רגל ברחוב. 7. בתא שטח 1001 יש להבטיח גישת הולכי רגל מגשר הרלינג. לצורך כך יש לכלול בתכנון המגרש חיבור (גישור) אל גשר הרלינג. החיבור יכול שיהיה לכל אורך המגרש או במקטעים.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>חנייה עילית תתאפשר לרכב חירום ושירות בלבד. החניות הנדרשות לתעסוקה, למסחר ולחניון ציבורי תהינה תת קרקעיות.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|-----------------|-----------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| | | 5 | 5 | 5 | 4 | 33 (2) | | 65 | 19645 | | 10560 | 26400 | 8305 (1) | 1001 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |
| | 5 | 5 | 5 | | | | 65 | 6600 | 3300 | 1320 | 3300 | | 1001 | מסחר | מסחר ותעסוקה | | |

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

הוראות טבלה 5:

- תותר, באישור הועדה המקומית תוספת קומות ושטחים בתת הקרקע מעבר לאמור בטבלה זו עבור חניונים, לשם עמידה בתקן ו/או לשם תוספת חניות ציבוריות.
- במגרשים הפונים לכמה מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא למפלס הכניסה הגבוה, ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
- מפלס הולכי הרגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך קביעת כניסה ומספר הקומות.
- הכוונה בשטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת היא לשטחים במפלס הכניסה/קרקע תחתונה. לא יותרו שטחים לשימושים עיקריים במרתף.
- תותר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושיטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת את מתחת למפלס כניסה ולהיפך, לרבות בין השימושים בתנאים הבאים:
 - עמידה בהוראות גובה וקוי בנין.
 - סך השטחים העיקריים לכל שימוש לא יעלה על הקבוע בטבלה.
 - תותר העברת שטחי שירות תת"ק בין השימושים לשם עמידה בתקני החניה.
 - קו בנין למרתפים יהיה אפס. התכנית המצויינת בטבלה היא תכנית בניה עילית.
 - גובה המבנה בחזית הצפונית, הפונה לפארק יהיה עד ק+5 (ביחס למפלס הפארק). מעל קומה שישית יהיה המבנה בנסיגה של 5 מ' לפחות בחזית זאת. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) יהיה מפלס גשר הרלינג (דרך מס' 2).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מגרש מאוחד לפי החלטת הועדה המקומית, ישיבה מס' 20200054, תאריך 09.12.2020.
- (2) קומות קרקע מסחרית +33 קומות.
- (3) קו בנין צפוני לכוון הפארק- קו הבנין מעל קומה שישית יהיה 10 מ'..

6. הוראות נוספות



| 6.1 | תנאים בהליך הרישוי |
|---|-----------------------------|
| <p>א. תנאי היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מהנדס העיר של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500</p> <p>התכנית תיכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. 2. מפלס/י הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים (ככל שאלו נדרשים), לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש/מבנה. 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים. 6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבנינים. 7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית. 9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללות רחובות. <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית פיתוח, נטיעות ושתילה. 2. תכנית קומת קרקע הפיתוח הצמוד אליה. 3. תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים ונישה. 4. הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים. 6. השתלבות עם מגרשים גובלים. <p>ג. תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ד. תאום עם חברת הגז עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת חלוקת הגז הטיבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים אליהם.</p> | |
| 6.2 | חניה |
| <ol style="list-style-type: none"> א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה. ב. תותר הקמת חניונים במרתף בקו בניין אפס בכל הצדדים, היקף התכנית יעמוד על 80%. <p>תתאפשר הגדלה עד לתכנית מקסימלית (בכל שטח המגרש) בכפוף לחוות דעת יועץ ניקוז בעת מתן היתר הבניה.</p> <ol style="list-style-type: none"> ג. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות עבור צימחיה, נטיעות ולהשהיית מי נגר. ד. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לשימושים מסחריים | |
| 6.3 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| <ol style="list-style-type: none"> א. גובה המבנים המירבי הוא 125 מטר מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים, וכו') במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הבטחון/רשות התעופה האזרחית (לפי העניין). | |

| | |
|------------|--|
| 6.3 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | ב. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 125 מטר יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. |
| 6.4 | ניקוז |
| | ניהול מי הנגר יהיה בהתאם לתמ"א 1. |
| 6.5 | סטיה ניכרת |
| | תוספת קומות מעבר למצויין בטבלת הזכויות תיחשב לסטיה ניכרת. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

| | |
|------------|---------------------------|
| .7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | מועד משוער לביצוע 5 שנים. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8