

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז: תל-אביב, מרחב תכנון מקומי: בני ברק  
**הודעה לפי סעיף 106ב' לחוק לתכנית מתאר מקומית מספר: 501-0511154**  
**שם התכנית: תכנית מתאר BBC**  
**גרסת התכנית: הוראות - 74 תשריט - 50**

בהתאם להחלטת וועדת משנה להתנגדויות מיום 22.03.21 נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), על שינויים בתכנית 501-0511154.

**השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:**

ישוב: בני ברק רחוב: מבצע קדש.  
ישוב: בני ברק רחוב: בן גוריון דוד.  
ישוב: בני ברק רחוב: צייטלין.  
ישוב: בני ברק רחוב: שמעיה.  
ישוב: בני ברק רחוב: הירדן.  
ישוב: בני ברק רחוב: בן יוסף שלמה.  
ישוב: בני ברק רחוב: מצדה.  
ישוב: בני ברק רחוב: הירקון.  
ישוב: בני ברק רחוב: המכבים.  
ישוב: בני ברק רחוב: ששת הימים.  
ישוב: בני ברק רחוב: דרך אם המושבות.  
ישוב: בני ברק רחוב: הירש ברוך.  
ישוב: בני ברק רחוב: ז'בוטינסקי.  
ישוב: בני ברק רחוב: הקישון.  
ישוב: בני ברק רחוב: החשמונאים.  
תחום בין הרחובות: דרך אם המושבות וששת הימים מצפון, המכבים ממזרח, הירקון, החשמונאים, ז'בוטינסקי מדרום, בן גוריון ממערב:  
רח' בן גוריון מס' 1-25, הירקון מס' 1-83, הקישון מס' 1-35, רח' ברוך הירש מס' 1-34, רח' מצדה מס' 1-8, רח' החשמונאים מס' 1-32, רח' ז'בוטינסקי מס' 1-9.  
וכן המגרשים הבאים ברחבי העיר: בן יוסף שלמה 21-25, הירדן 14, צייטלין 15, שמעיה 34.

קואורדינטה X: 183736

קואורדינטה Y: 667140

**מרחב תכנון גובל:**

רמת גן.

**גושים וחלקות:**

מוסדר:

גוש: 6105 חלקות במלואן: 137, 141, 144, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 243, 244, 245, 248, 249, 251, 252, 253, 254, 255, 256.  
גוש: 6105 חלקי חלקות: 228, 246, 247.  
גוש: 6122 חלקות במלואן: 946, 948, 1761.  
גוש: 6122 חלקי חלקות: 1819.  
גוש: 6196 חלקות במלואן: 12, 21, 26, 92, 93, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 107, 108, 110, 111, 113, 114, 123, 124, 126, 128, 129, 130, 132, 133, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 157, 159, 163, 164, 166, 169, 189, 190, 191, 192, 195, 196, 335, 336, 337, 366, 367, 368, 369, 370, 376, 396, 397.  
גוש: 6196 חלקי חלקות: 114, 115, 119, 121, 140, 141, 142, 143, 144, 168, 169, 170, 320, 332, 339, 341, 374.

לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים והוועדה המקומית החליטה הוועדה לשקול עריכת שינויים בתוכנית שהוועדה בדבר הפקדתה פורסמה בעיתונים בתאריך 05/06/2020 ובילקוט הפרסומים 8879, התש"ף, עמוד 6121, בתאריך 24/05/2020, ופרסומם לפי סעיף 106 ב' לחוק כדלהלן:

1. יוסף להוראות התכנית כי תנאי להיתר במגרש שמאחד מספר חלקות הינו תכנית לאיחוד וחלוקה. לפרסום בהתאם להחלטה זו יצורף תשריט שיסמן את המתחמים לאיחוד וחלוקה בהתאם למפורט להלן בתאום עם לשכת התכנון: מגרשים 1056, 1057, 1049, 1044, 1037, 1035, 1025, 1012, 1001, 1009, 1051, 1053, 1055 יחד עם השטח הציבורי הצמוד להם וכן יאוחדו למגרש אחד, מגרשים 1017 עם 1016, 1079 עם 1084, 1095 עם 1036 ו-1100 עם 1049. זכויות הבניה יהיו סך הזכויות של שני המגרשים שיאוחדו ובנוסף התמרוץ אותו קובעת התכנית בהתאם לגודל הסופי המתקבל. כנ"ל לגבי הזכויות למבנים ומוסדות ציבור. קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין בתכנית המופקדת בפאות החיצוניות של המגרש המאוחד.
2. יוסף להוראות התכנית כי תכנית איחוד וחלוקה תכלול גם זיקות הנאה לטובת הציבור.
3. יקבע בטבלה 5 כי גודל מגרש מינימלי למימוש הזכויות בתכנית הוא 700 מ"ר.
4. מתחם לודז'יה ומכון מור - חלקות 147-150 בגוש 6196 יכנסו לתחום התכנית. חלקות 147-150 וכן חלקה 146 יסומנו כמתחם לאיחוד וחלוקה אשר בו תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית מפורטת אחת לכלל המתחם. בתשריט התכנית יסומנו יעודי הקרקע כדלקמן בתיאום עם לשכת התכנון: הבניה המגדלית ביעוד מסחר ותעסוקה, במבנה הדרומי תעסוקה מסחר ומרכז רפואי. בנוסף, בחלק לאורך ז'בוטינסקי מרחב ציבורי פתוח שיגונן ויפותח לטובת שהיה לציבור. בטבלה 5 יקבעו זכויות הבניה לכל המתחם לאיחוד וחלוקה: יהיו 900% + 400% לתעסוקה ועוד 125% לצרכי ציבור - נוכח העובדה שמדובר על מתחם מאוחד בהתאם למדיניות ה-BBC ולתמריץ הנובע מן האיחוד. יוסף להוראות התכנית כי תכנית מפורטת למתחם זה תכלול עקרונות בינוי אשר יכללו דופן פעילה לאורך רחוב ז'בוטינסקי לרבות רחבה ציבורית למשתמשי המתע"ן, ביטול תחנת הדלק, המבנה בחלקות 148-150 (מכון מור) יסומן להריסה. בעורף המגרש תותר בניה מגדלית.
5. קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט. תבוטל הדרישה לקו בנין מינימלי-4 מקומה 6.
6. מספר הקומות ידורג כדלקמן:
  - א. מתחת ל-1.5 דונם יהיו עד 20 קומות.
  - ב. בין 1.5-3 דונם יהיו עד 30 קומות.
  - ג. בין 3-5 דונם יהיו עד 40 קומות.
  - ד. בין 5-10 דונם יהיו עד 50 קומות.
  - ה. מעל 10 דונם יהיו עד 60 קומות.
7. ייקבע בהוראות התכנית כי תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף, עם הפעלת הקו האדום התקן יוקטן לאזור א' בכל תחום התכנית.
8. התמרוץ לאיחוד מגרשים יגדל כמפורט:
  - א. מגרשים שיאוחדו לשטח כולל של 1.5-3 דונם יתומרצו בתוספת שטח עיקרי של 150% (במקום 100%).
  - ב. מגרשים שיאוחדו לשטח כולל של 3-5 דונם יתומרצו בתוספת שטח עיקרי של 250% (במקום 200%).
  - ג. במקרה של איחוד עם מגרש שגודלו עד 700 מ"ר, תינתן תוספת של 30% מעבר לתמריץ המפורט לעיל.

9. סעיף 6.11.5 בהוראות לעניין בדיקות קרקע וסקר היסטורי יתוקן כך, שחובת הגשת סקר היסטורי מפורט ותכניות דיגום קרקע וגז קרקע לצרכי איתור זיהומים תחול בכל אתר בו, בהתאם למפורט בטבלת מיפוי פוטנציאל זיהום קרקע נמצא פוטנציאל זיהום 2 ומעלה וכן כאלה שהינם ללא מידע.
10. רחוב מצדה: ייקבע חתך אחיד של 25 מ' מרחוב ז'בוטינסקי עד רחוב ברוך הירש. הרחבת יעוד הדרך בתאי השטח 666, 665 יוצמצמו לרחוב 2 מ', כך שסך רחוב הדרך יהיה 25 מ'.
11. רחוב הירקון: בקטע הרחובות מבן גוריון עד מצדה הרחבת הדרך תבוטל ובמקומה תירשם זיקת הנאה לציבור.
12. ברחוב בר כוכבא מצפון לרחוב הירקון תבוטל הרחבת הדרך ובמקומה תירשם זיקת הנאה לציבור.
13. הדרך המאושרת ברחוב החשמונאים בקטע שבין רחוב ז'בוטינסקי ובין רחוב פורצי כלא עכו תוסר מתום התכנית.
14. הדרך המאושרת ברחוב ז'בוטינסקי בקטע שבין רחוב החשמונאים ועד רחוב מצדה תוסר מתחום התכנית.
15. הדרך המאושרת ברחוב המכבים בקטע שבין רחוב הירקון ועד רחוב הקישון תוסר מתחום התכנית.
16. הדרך המאושרת ברחוב הירקון בקטע שבין רחוב המכבים ועד שצ"פ 504 תוסר מתחום התכנית.
17. מדברי ההסבר תוסר האמירה כי במסגרת התכנית יבוצעו חילופי קרקע.
18. מהוראות התכנית יוסרו הוראות הקובעות אחריות לביצוע או צורך בהיוועצות עם יועמ"ש הועדה המקומית.

כל מעונין רשאי לעיין בתשריט ובשינויים כאמור, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, דרך בגין 125 תל אביב-יפו 67012 טלפון: 074-7697335

ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק, ירושלים 58 בני ברק 51100 טלפון: 03-5776579

ובאתר האינטרנט של מנהל התכנון [www.iplan.gov.il](http://www.iplan.gov.il)

**כל הרואה עצמו נפגע משינויים אלו, רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים כולם או מקצתם, אל הוועדה המחוזית, עם העתק לוועדה המקומית, בתוך 45 הימים, מיום הפרסום האחרון של הודעה זו. ניתן להגיש התנגדות לוועדה המחוזית גם בדואר אלקטרוני [tlv1-tichnun@iplan.gov.il](mailto:tlv1-tichnun@iplan.gov.il) לא ניתן להגיש התנגדויות לנושאים אשר אינם כלולים בהודעה זו.**

דניאלה פוסק  
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז תל-אביב

לצפייה בתכנית [לחץ כאן](#)