

אזור התעסוקה 'BBC' מזרח מסמך מדיניות תכנון



נידון בועדה המקומית בתאריך :
נידון בועדה המחוזית בתאריך : 29.2.16



צוות היגוי וליווי:

מר חנוך זייברט, ראש העיר בני ברק
אדרי' נעמי אנג'ל, מתכנתת מחוז תל אביב
אדרי' ישראל קשטן, מהנדס העיר בני ברק
אדרי' רות מוזס, אדריכלית העיר בני ברק
אדרי' ארז בן אליעזר, יועץ אדריכלי, לשכת תכנון מחוזית

תוכן עניינים:

3	1. מבוא
4	2. מצב פיזי קיים
5	3. מצב סטטוטורי קיים
10	4. אזור ההתייחסות בתוכנית המתאר
13	5. מסמך המדיניות:
14	א- סכמה תכנונית מוצעת
15	ב- מפת מדיניות תכנונית
16	ג- רשת מנחה לשטחים פתוחים ושבילים
17	ד- רשת תנועת רכב ותחבורה ציבורית
18	ה- רשת תחבורה ציבורית משלימה
20	ו- סכמת שבילי אופניים
22	ז- חתכים אופייניים
28	ח- הדמיות עקרוניות
29	ט- שלביות פיתוח ביחס לתחבורה
31	י- נושאים להתייחסות בתכניות מפורטות
33	כ- דמות האזור : כרונולוגיה של פיתוח
34	6. טבלת זכויות
35	נספח א. החלטת ועדה מחוזית

1. מבוא

העיר בני ברק מונה כ- 187,000 תושבים (למ"ס, 2014) וממקומת בטבעת הפנימית של מטרופולין תל אביב, בקרבה לגלעין המטרופולין. על פי נתוני הלמ"ס (2014), העיר שייכת לאשכול סוציו-אקונומי מספר 3, הנתון הנמוך ביותר בקרב ערי המטרופולין. בשנים האחרונות עיריית בני ברק השקיעה מאמצים ומשאבים רבים בפיתוח אזורי תעסוקה ומסחר בעיר כחלק בלתי נפרד מהמטרופולין, ובראשם ה-BBC. תנופת פיתוח זו מתרחשת בראש ובראשונה על מנת לחזק את כלכלת העיר, לשפר את ההשקעה הממוצעת לתושב, להעלות את רמת חיי התושבים וכדי לאפשר היצע מקומות תעסוקה לתושבי העיר בסביבתם הטבעית.

המאמצים נעשו ועודם נעשים באסטרטגיה משולבת רב-מערכתית, הכוללת קידום תהליכים סטטוטוריים, יצירת מערכת רישוי יעילה, תכנון ופיתוח מואץ של תשתיות בכל המרחב של אזור התעסוקה, הקמת מנהלת ייעודית ל-BBC, הנמצאת בשטח המתחם ומטפלת בכל הנושאים הרלוונטיים לפיתוח תחזוקה וקשרי ציבור עם דיירי וצרכני המתחם. במקביל, מקדמת העירייה בשנים האחרונות את עריכתה של תכנית מתאר כוללת לעיר, הנמצאת בשלבים מתקדמים. תכנית המתאר זיהתה את המשך פיתוח אזור ה-BBC כמשתנה בעל חשיבות אסטרטגית, בעיר ובמטרופולין. כחלק מזיהוי זה נקבע המשך פיתוחו של המרחב התעסוקתי (תוך דיוק גבולות המתחם המיועד) כחלק ממערך התעסוקה המטרופוליטני, זאת בהתייחס למופיע בתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/5).

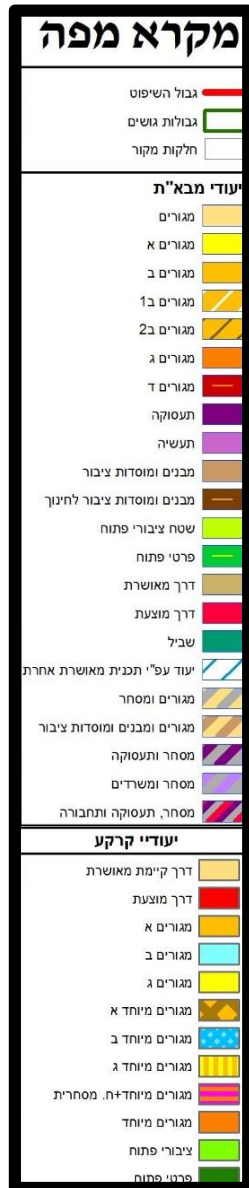
המרחב התעסוקתי בצפון בני ברק מתפתח בשנים האחרונות בקצב מואץ. בפועל קמו (ובהקמה) 11 מגדלי משרדים (כולל מגדל "צ'מפיון"), ומספר פרויקטים נמצאים בשלבי תכנית בנין עיר או בהמתנה למסמך מדיניות זה לצורך המשך קידום התכנון.

תכנית המתאר הכוללתית תקבל תוקף בשנים הקרובות. בכדי לאפשר קידום תכנית פרטנית ברוח תכנית המתאר, ועד להכנת תכנית מקומית מפורטת למתחם לפי הנחיות תכנית המתאר, מוגש בזאת מסמך מדיניות תכנון ברוח תכנית המתאר, המאפשר קידום תכניות נקודתיות תוך התייחסות לראייה תכנונית כוללת.

2. מצב פיזי קיים

- א. גבולות המתחם: מצפון: דרך אם המושבות-אבא הלל (רח' ששת הימים). ממערב: רח' בן גוריון. מדרום: רח' ז'בוטינסקי, רח' החשמונאים, רח' הירקון. ממזרח: רח' המכבים. רחובות מרכזיים נוספים: הקישון-ברוך הירש (מזרח-מערב), כנרת-מצדה ובר כוכבא (צפון-דרום).
- ב. בנייה: במתחם ה-BBC בנויים 7 מגדלי משרדים – בסר 2, בסר 3, מגדל ויטה, מגדל קונקורד, מגדל בר כוכבא, מגדל נויה, מגדל צ'מפיון.
- ג. בבנייה: מגדל ויטה, בסר 4, מגדל הכשרת הישוב, מגדל דן (בהקפאה).
- ד. תשתיות: עיריית בני ברק הכינה בשנים האחרונות תכנית מלאה לתשתית ציבורית המתחם, הכוללת כבישים, ביוב, מים, חשמל, תקשורת, וכן תכנית לפיתוח המרחב הציבורי בחלק המערבי. בחלק המזרחי של המתחם הוכנה תוכנית כבישים לעורק תחבורתי המתחיל בדרך אם המושבות, רח' המכבים ופונה מזרחה לרח' הירקון שיורחבו בהתאם. בשלב הבא יוכנו תכניות לתשתיות והנחיות המתייחסות לכל פרויקט שייבנה.
- כבישים: בתוכנית בבא 566 (BBC מערב, אזור התייחסות A במסמך זה) נדרשו התניות מטלות תחבורתיות כתנאי לפיתוח בשלבים של זכויות הבנייה. משלב התוקף לתוכנית (2001), פעלה עיריית בני ברק לבצע את המטלות הנ"ל (שבוצעו למעט מספר נקודות בודדות שנמצאות בתהליך), כמופיע בפרק 5, סעיפים ח, ט. מעבר לכך, יזמה וביצעה העירייה את הגשר מעל כביש 4 לכיוון פתח תקווה עם מחלף חלקי במקום, המשפר את הגישה לגוש דן מצפון מזרח.

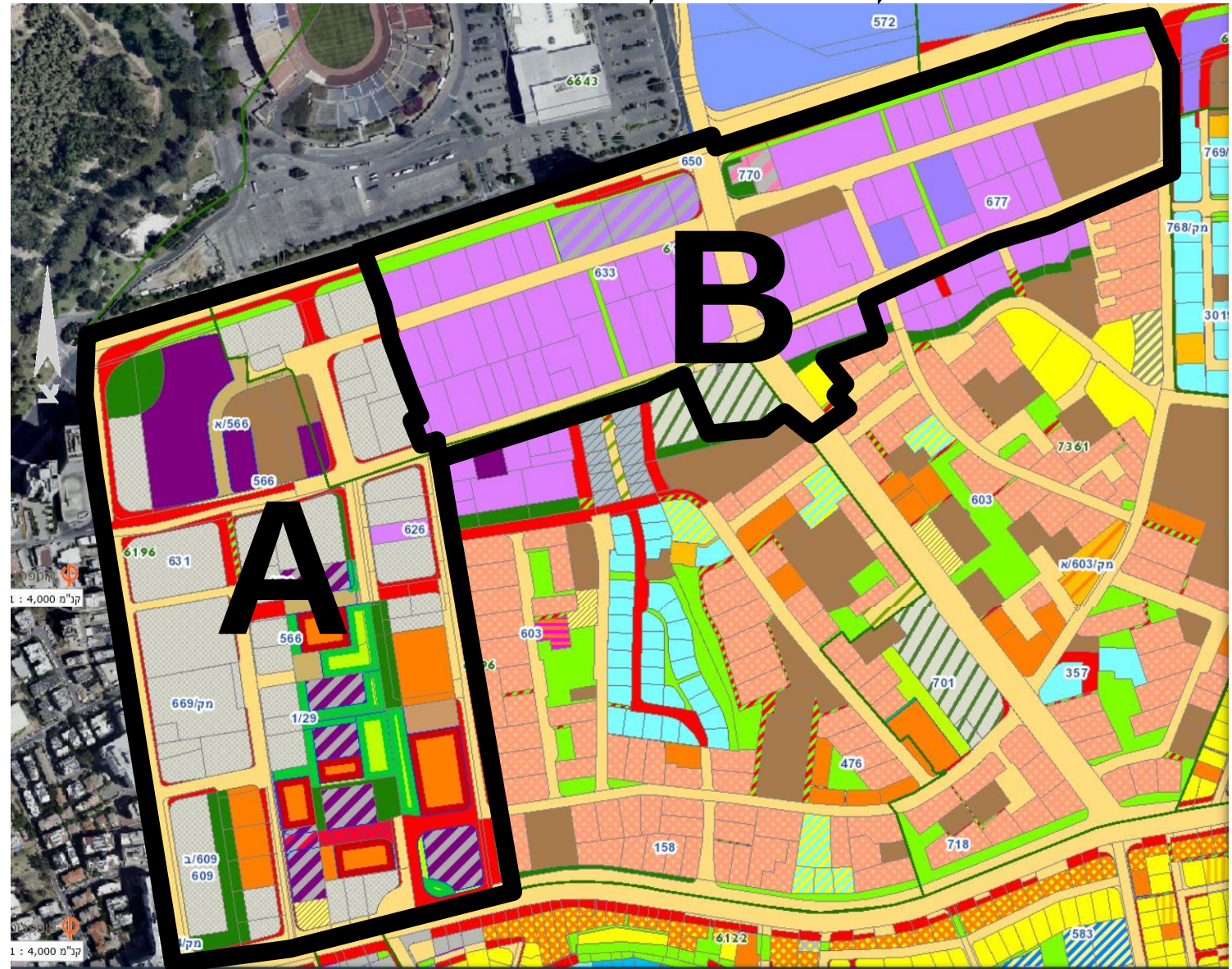
3. מצב סטטוטורי קיים



תכנית זו היא קומפילציה של תכניות קיימות ב-BBC. מתוך אתר ה-GIS של עיריית בני-ברק

3. מצב סטטוטורי קיים: חלוקה לאזורי התייחסות

מקרא מפה	
	גבול השיפוט
	גבולות גושים
	חלקות מקור
יעודי מב"ת	
	מגורים
	מגורים א
	מגורים ב
	מגורים ב1
	מגורים ב2
	מגורים ג
	מגורים ד
	תעסוקה
	תעשיה
	מבנים ומסודות ציבור
	מבנים ומסודות ציבור לחינוך
	שטח ציבורי פתוח
	פרטי פתוח
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת
	שביל
	עוד ע"י תכנית מאושרת אחרת
	מגורים ומסחר
	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
	מסחר ותעסוקה
	מסחר ומשרדים
	מסחר, תעסוקה ותחבורה
יעודי קרקע	
	דרך קיימת מאושרת
	דרך מוצעת
	מגורים א
	מגורים ב
	מגורים ג
	מגורים מיוחד א
	מגורים מיוחד ב
	מגורים מיוחד ג
	מגורים מיוחד ד+ח. מסחרית
	מגורים מיוחד
	ציבורי פתוח
	פרטי פתוח



תכנית זו היא קומפילציה של תכניות קיימות ב-BBC. מתוך אתר ה-GIS של עיריית בני-ברק

3. מצב סטטוטורי קיים:



מאשר סטטוטורית	מצב קיים (משרדים)	הערכה למלאי ע"פ מסמך זה	פוטנציאל תוכנית מתאר
----------------	----------------------	----------------------------	----------------------

אזור התייחסות A – בב/566

תעסוקה מסחר ותעשייה	471,820 מ"ר עיקרי+שרות במשרדים (בנוי+ בהליכי בנייה)	815,000 מ"ר עיקרי+שרות	2,300,000 מ"ר עיקרי+שרות (לפי רח"ק 18)
------------------------	--	---------------------------	--

אזור התייחסות B - ייעוד לפי תכנית מתאר מאושרת בב/105

תעשייה ומלאכה (ללא מגדל צ'מפיון, בב/650)	160% בנייה עיקרי (40% בקומה). פוטנציאל של 252,000 מ"ר עיקרי+שרות.	1,114,600 מ"ר עיקרי+שרות (לפי רח"ק 9.8)	2,104,000 מ"ר עיקרי+שרות (לפי רח"ק 36)
--	---	---	--

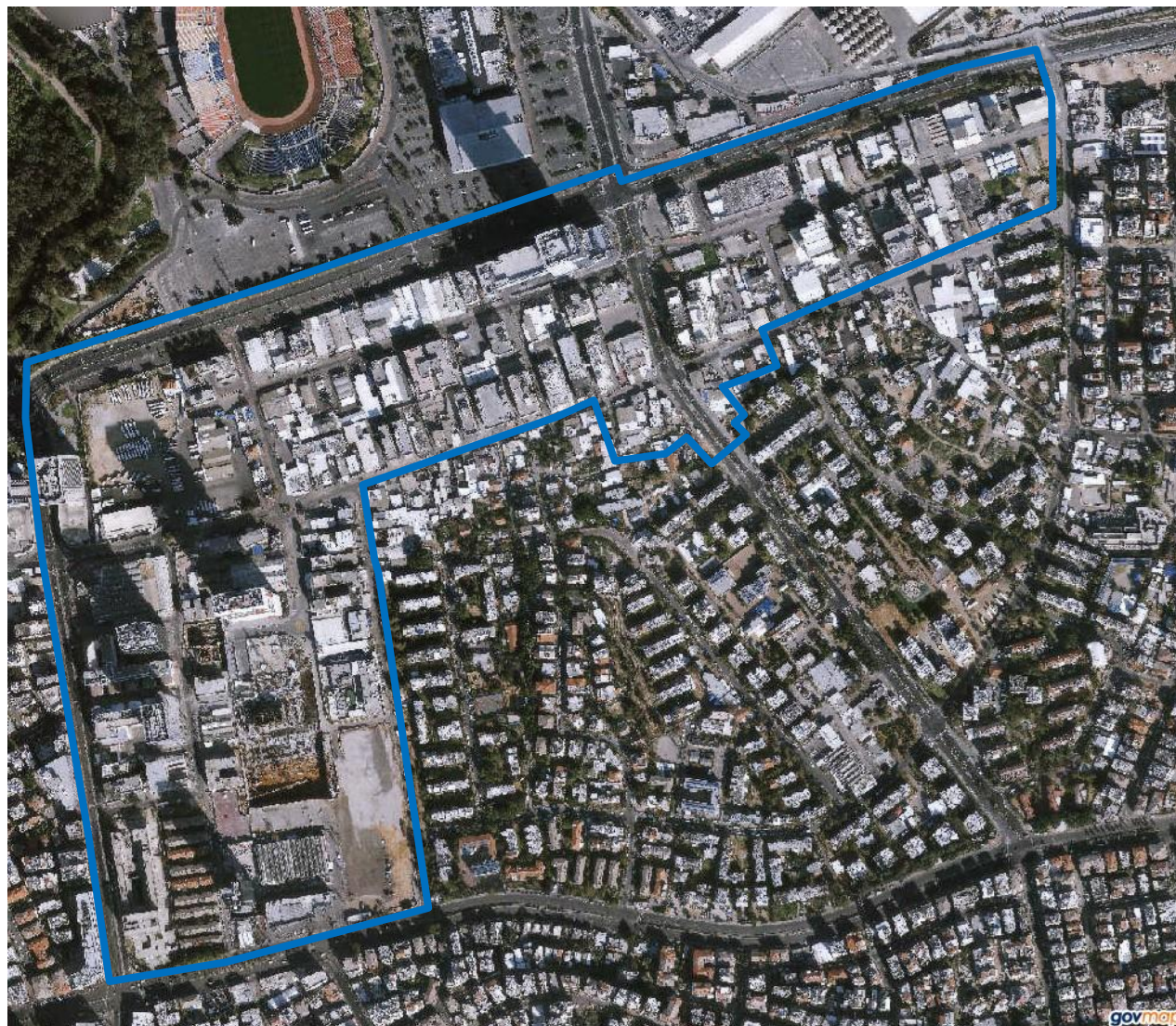
סך הכל (A+B)	530,600 (עם צ'מפיון)	2,814,600 מ"ר הערכת מימוש ל-15 שנים הקרובות: 1,000,000 (35%)	4,404,000 מ"ר
-----------------	-------------------------	---	---------------

מקרא מפה

גבול השיפוט	גבולות גושים	חלקות מקור
יעודי מבא"ת		
מגורים	מגורים א	מגורים ב
מגורים ב1	מגורים ב2	מגורים ג
מגורים ד	תעסוקה	תעשייה
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	שטח ציבורי פתוח
פרטי פתוח	דרך מאושרת	דרך מצענת
שביל	יעד ע"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ומסחר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים
מסחר, תעסוקה ותחבורה		
יעודי קרקע		
דרך קיימת מאושרת	דרך מצענת	מגורים א
מגורים ב	מגורים ג	מגורים מיוחד א
מגורים מיוחד ב	מגורים מיוחד ג	מגורים מיוחד ד+ח. מסחרית
מגורים מיוחד	ציבורי פתוח	פרטי פתוח

3. מצב קיים: תצלום אוויר

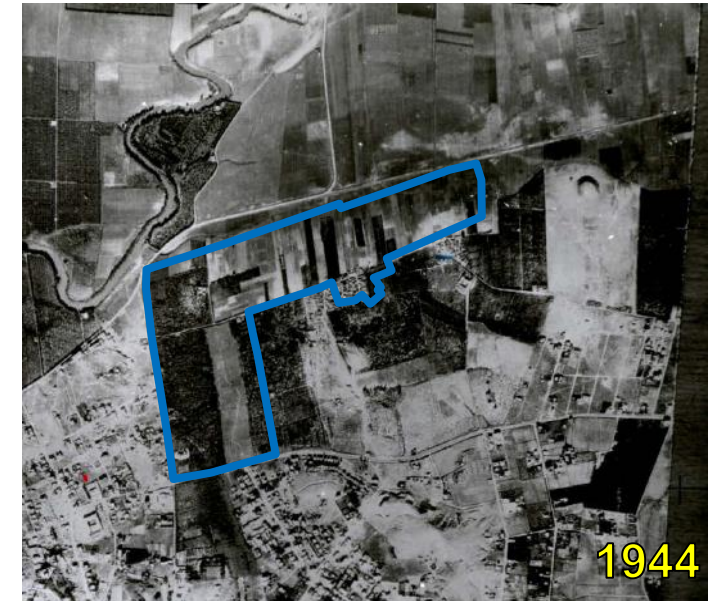
אזורי ההתייחסות, 2015



אזור ה-BBC ואצטדיון רמת גן.



3. תצלומי אוויר היסטוריים



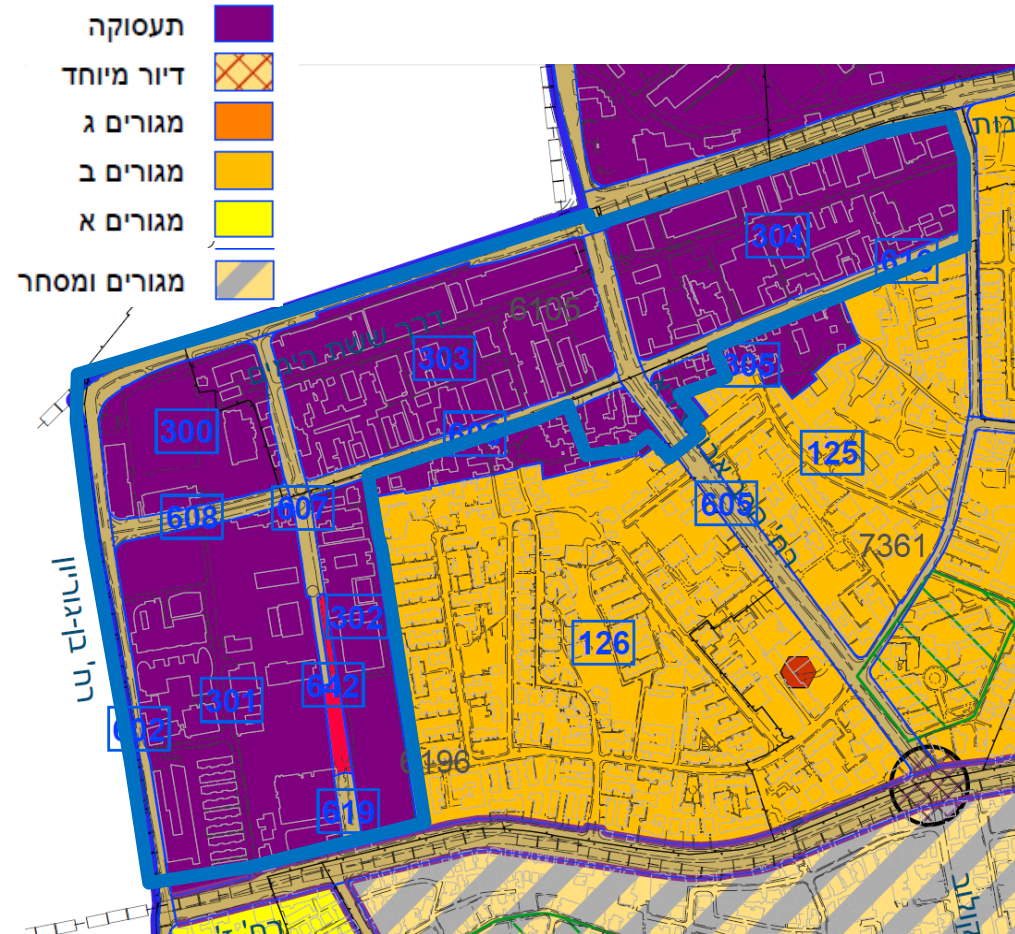
4. אזור ההתייחסות בתוכנית המתאר (תכנית בהליכי אישור):

טבלת נתונים לאזורי הייעוד באזור ההתייחסות:

יעוד	תכנית %	רח"ק	צפיפות יחד/דונם	גובה בניה (מס' קומות)
תעסוקה	60	18		60

תשריט ייעודי קרקע. ייעוד עיקרי לאזור ההתייחסות: תעסוקה.

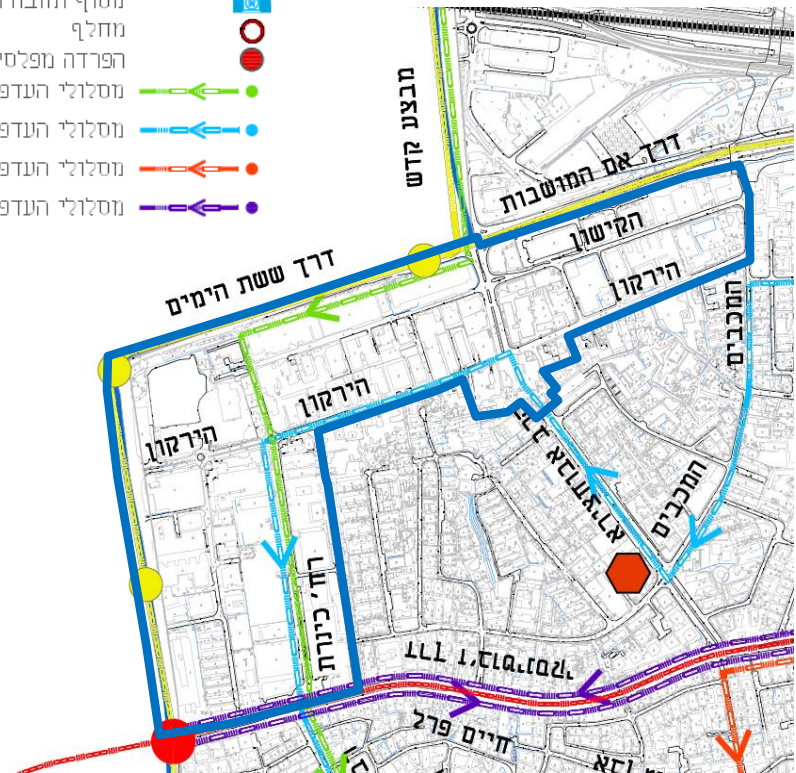
ייעוד מגורים ב' באזור ההתייחסות, בצומת הרח' אבו חצירה/הירקון.



תכנית מתאר (בהכנה) נספח תחבורה ציבורית

תחנה מסלול

- | | | |
|----------------------|---|---|
| קו רק"ל אדום (תיק) |  |  |
| קו רק"ל צהוב (עילי) |  |  |
| קו רכבת |  |  |
| מסוף תחבורה ציבורית |  |  |
| מחלף |  |  |
| הפרדה מפלסית |  |  |
| מסלולי העדפה (ירוק) |  |  |
| מסלולי העדפה (כחול) |  |  |
| מסלולי העדפה (כתום) |  |  |
| מסלולי העדפה (השלמה) |  |  |



תכנית מתאר (בהכנה) נספח נוף. הגדרות מתוך הוראות התכנית

רחוב מקומי ללא תח"צ:

רחוב מקומי ברוחב רצוי של 12 מ' וברוחב מזערי של 10 מ

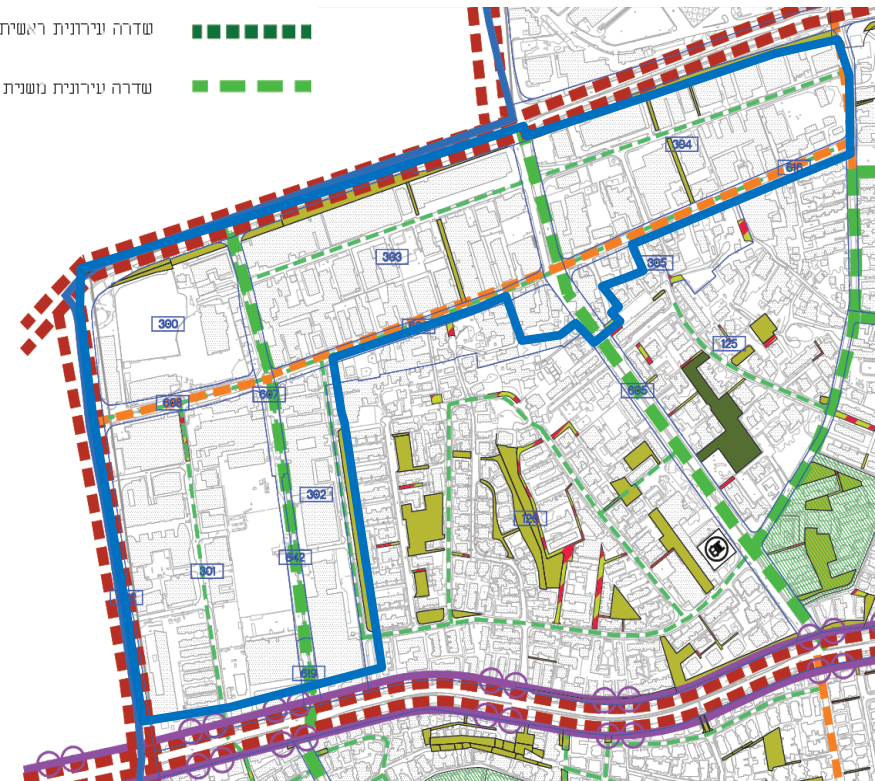
רחוב עירוני משני:

רחוב מאסף ברוחב רצוי של 20 מטר וברוחב מזערי של 11.5 מטר, הרחוב משמש רכב פרטי והולכי רגל, כולל פיתוח נופי.

שדרה עירונית משנית:

השדרה תהייה ברוחב רצוי של 25 מטר וברוחב מזערי של 16.5 מטר. שדרה עירונית משנית תהווה חלק מהמרחב הציבורי בעיר ותשמור על זיקה זמינה וישירה לשטחים הציבוריים סביבה. שדרה עירונית משנית ברוחב הרצוי של רחוב תאופיין על ידי שדרה רגולרית או "מדלגת" במרכז או בצד הרחוב.

- רחוב עירוני נדשני
- רחוב מקומי ללא תח"צ
- רחוב עירוני עורקי
- שדרה עירונית ראשית
- שדרה עירונית נוספת



אזור התעסוקה 'BBC' מזרח מדיניות תכנון



5. מסמך מדיניות

א. סכמה תכנונית מוצעת – עקרונות



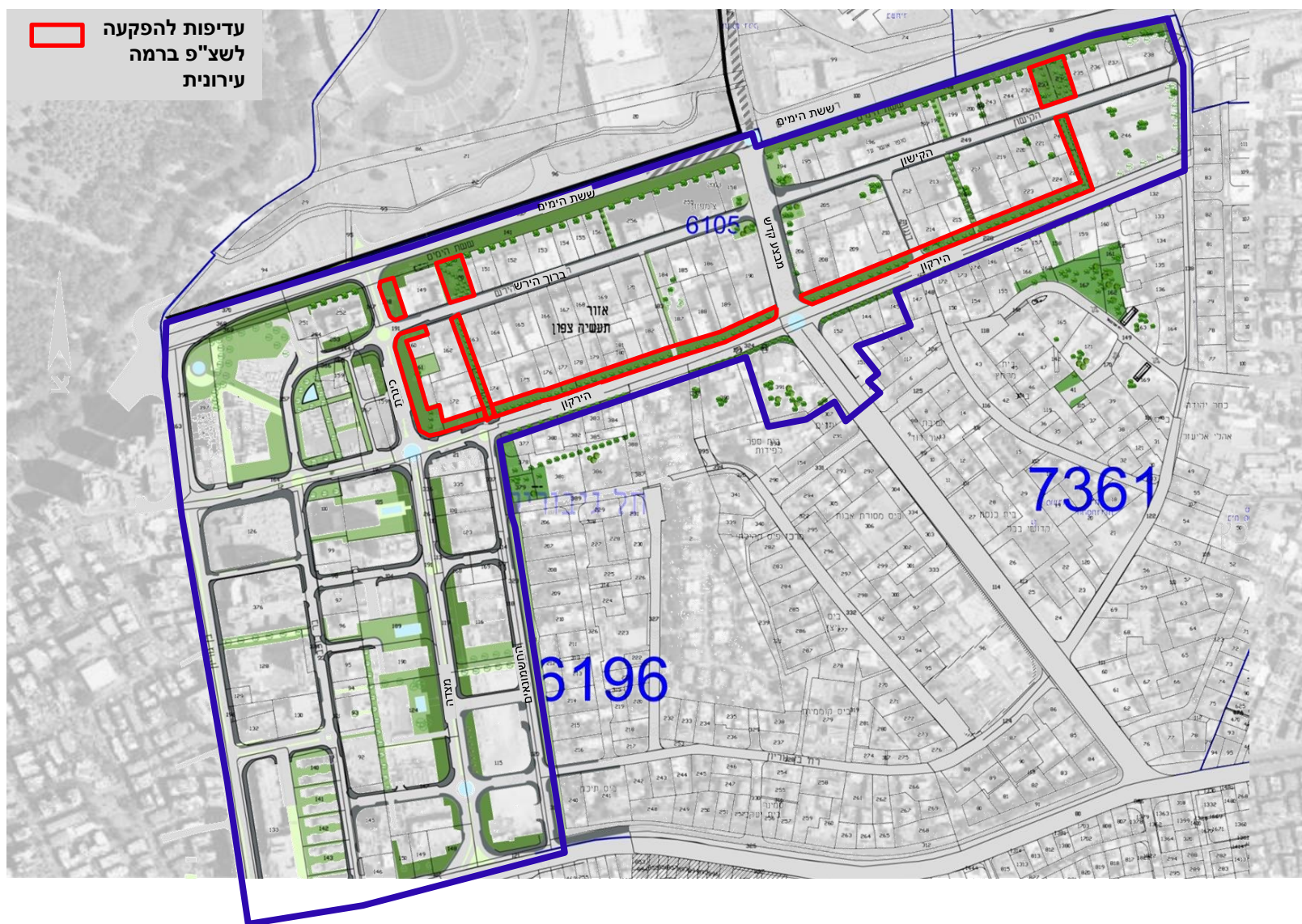
מע"ר עירוני ומטרופוליני

ב. מפת מדיניות פיתוח תכנון בהתייחס לפוטנציאל בנייה - שנת יעד : 2030



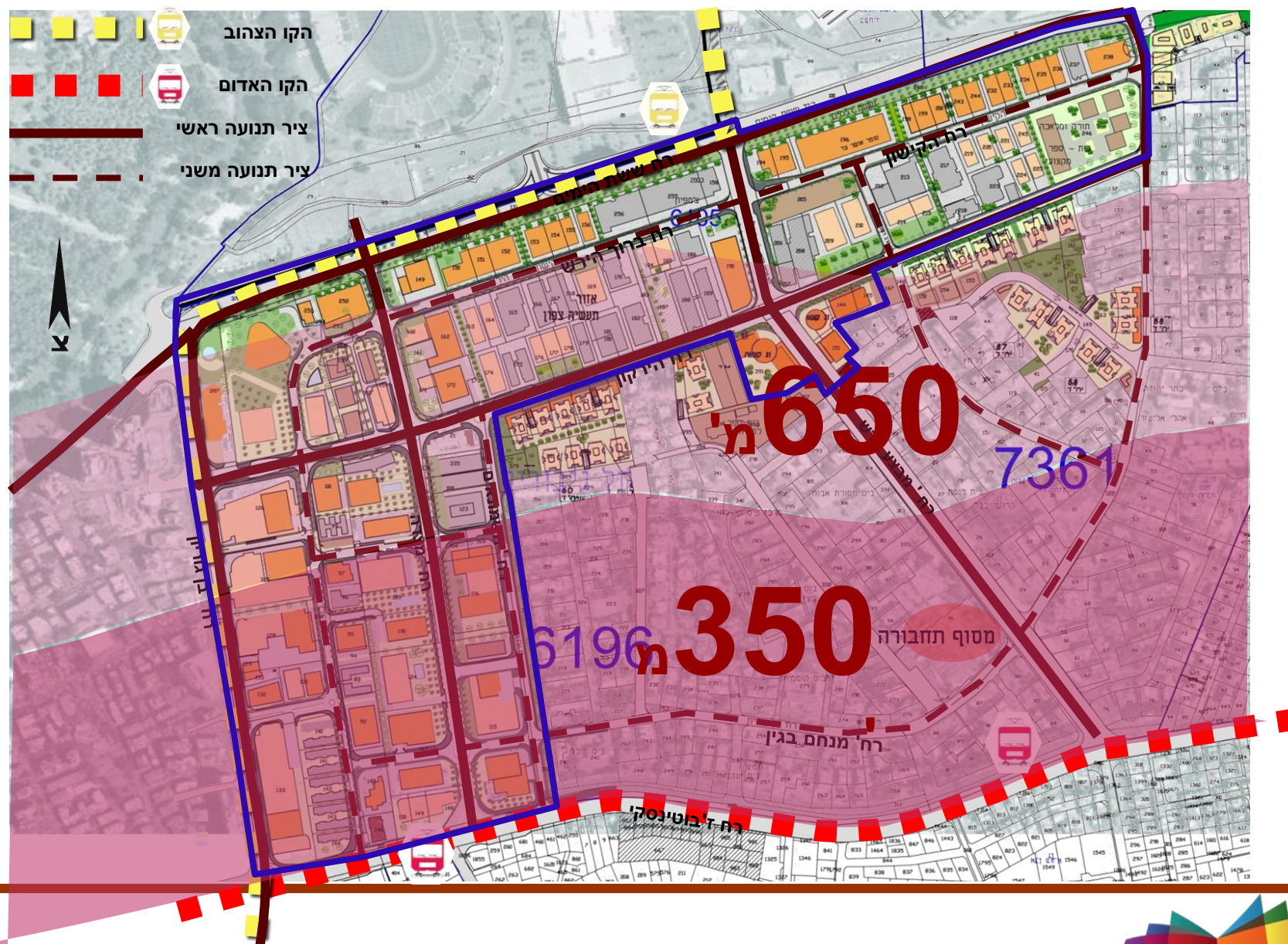
מדיניות תכנון

ג. רשת מנחה לשטחים פתוחים ושבילים

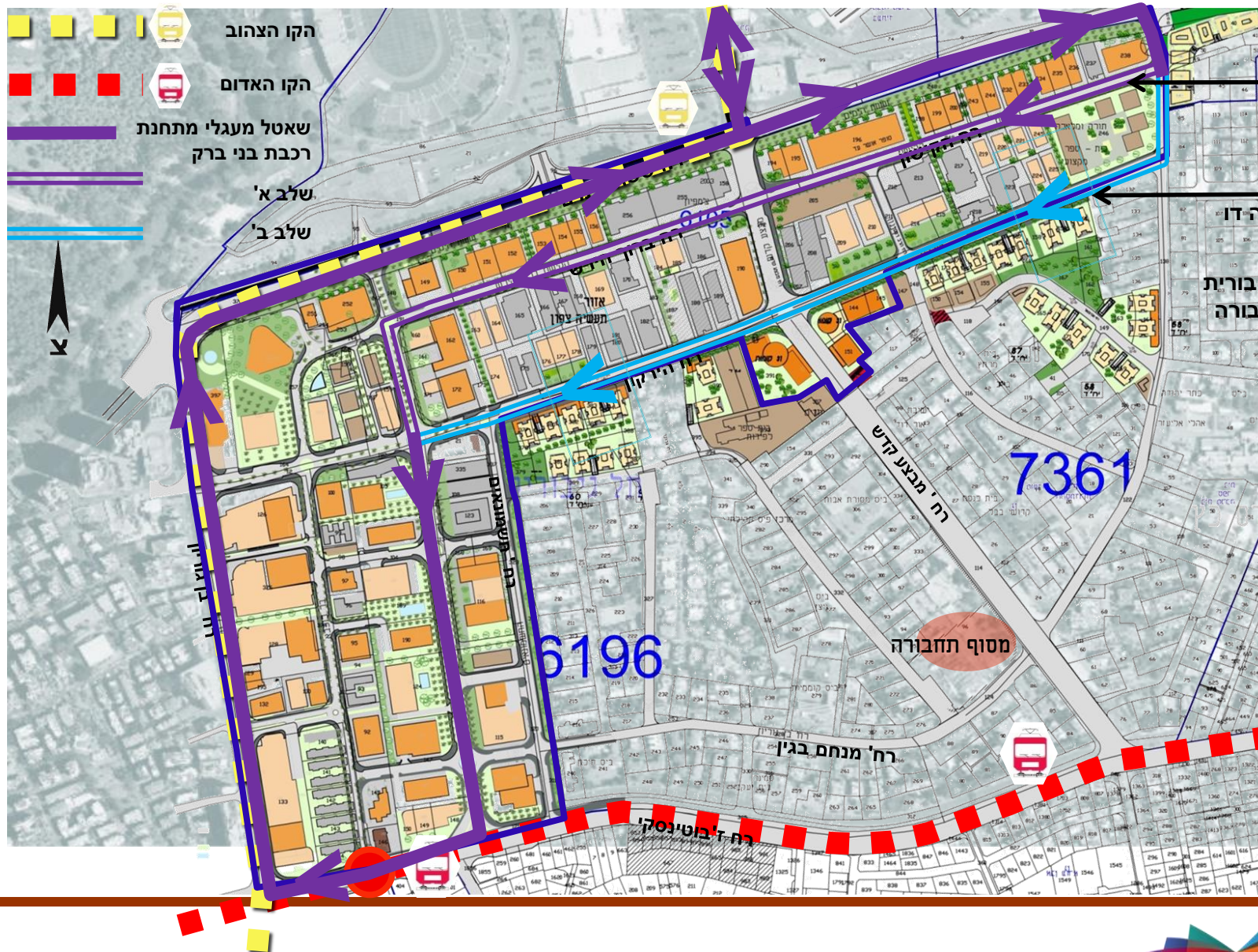


שלד ירוק

ד. רשת תנועת רכב ותחבורה ציבורית : פריסה מרחבית של צירי תנועת רכב ומעגלי השפעה של תח"צ (הסעת המונים)



ה. רשת תחבורה ציבורית משלימה : "שאטל" מעגלי מתחנת רכבת בני ברק ל- BBC



שלב א' -

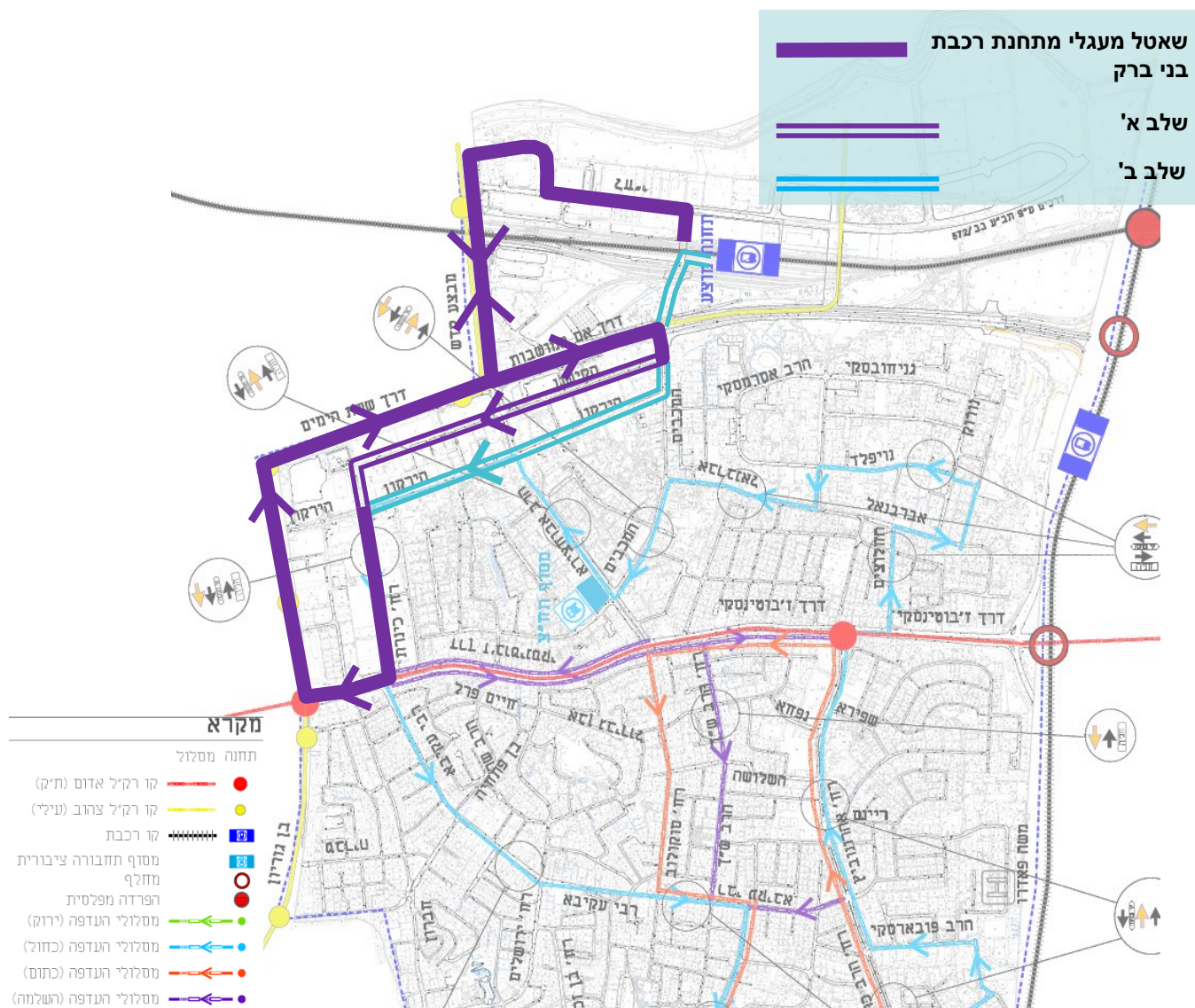
תנועה מערבה בציר הקישון/ברוך הירש

שלב ב' -

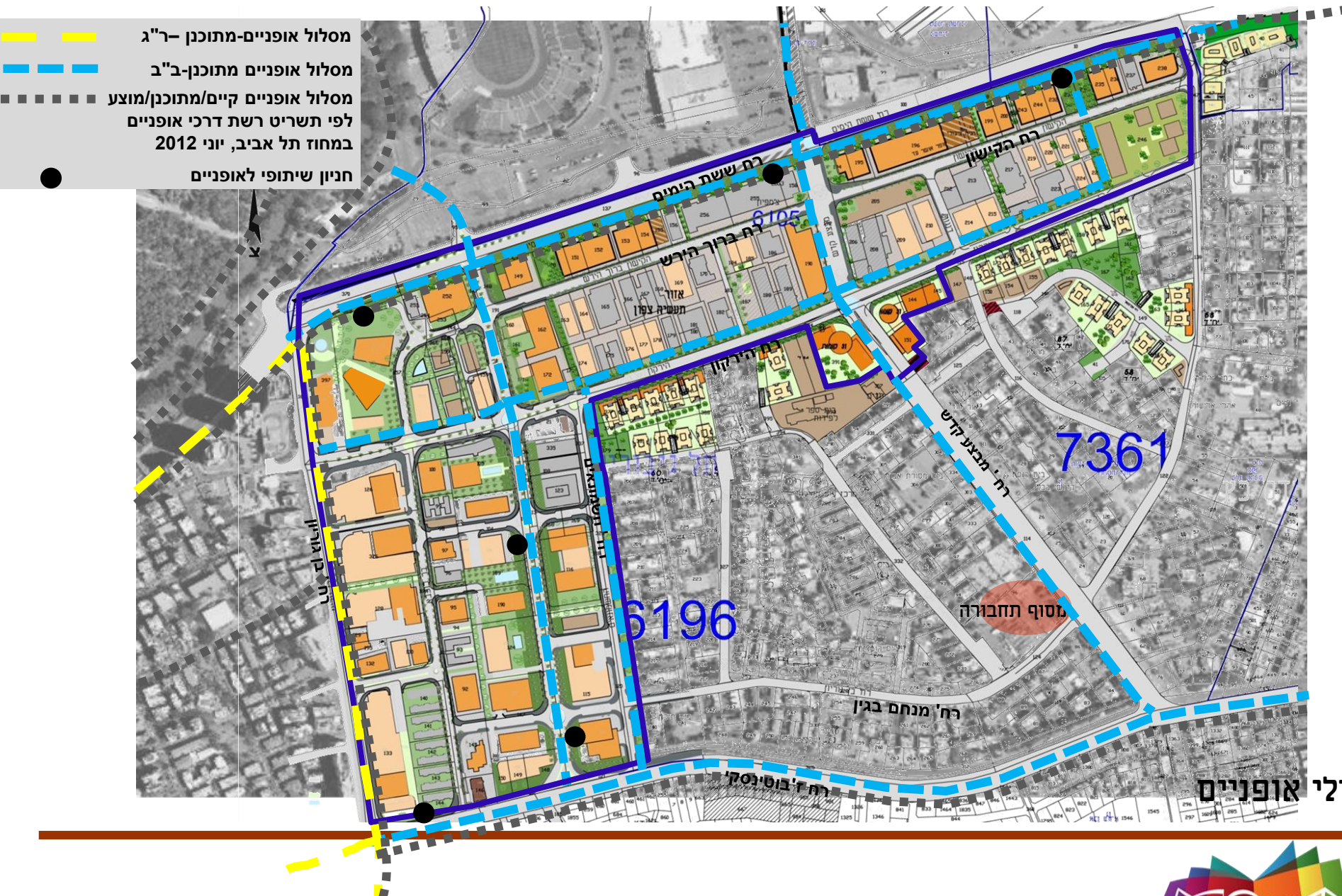
יתאפשר כאשר תהיה תנועה דו-סטריט ברח' הירקון.

מסלול העדפה לתחבורה ציבורית לכיוון מערב (לפי נספח תחבורה ציבורית, תכנית המתאר)

ה. הצגת רשת התחבורה הציבורית המשלימה ("שאטל") על רקע נספח התחבורה הציבורית של תכנית המתאר

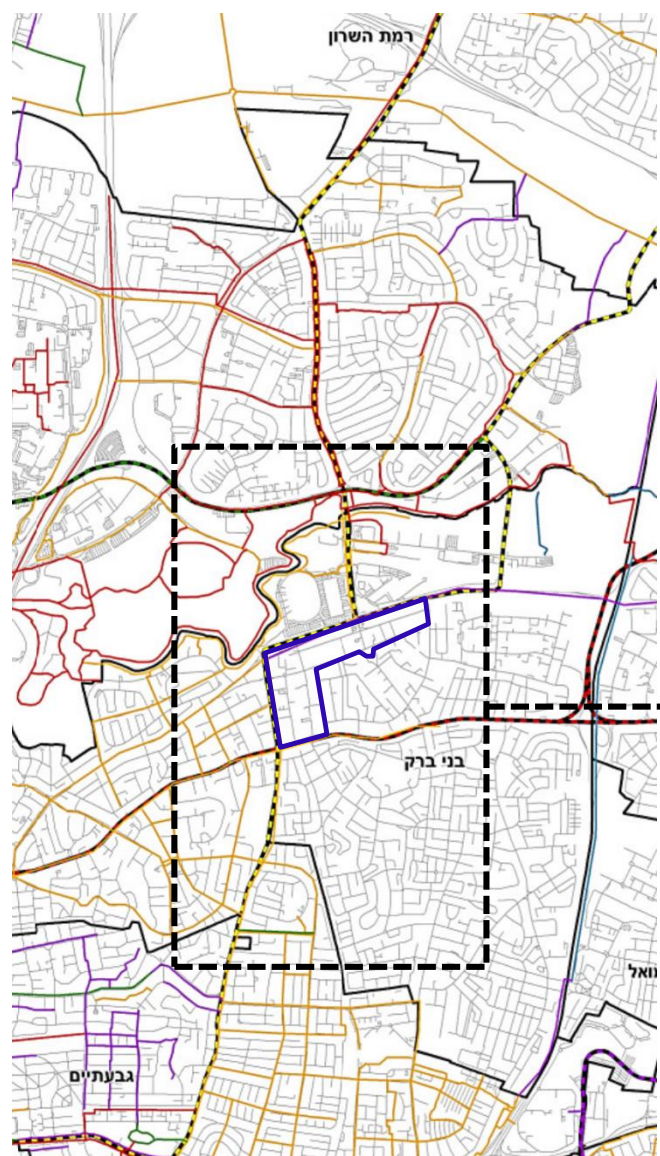


ו. סכמת שבילי אופניים מוצעת



סכמת מסלולי אופניים

ו. סכמת שבילי אופניים מוצעת – השתלבות בתשריט רשת דרכי אופניים במחוז תל אביב, יוני 2012



מקרא

מסלולי אופניים

סטטוס

- הצעת תכנית אב
- קיים
- בתכנון מתקדם
- בתכנון ראשוני
- אין מידע
- אזורי המיקוד
- גבולות מוניציפאליים
- רחובות
- גבולות מחוזות

תמ"א 23/א/4

רצועה לתכנון קווי מתע"ן

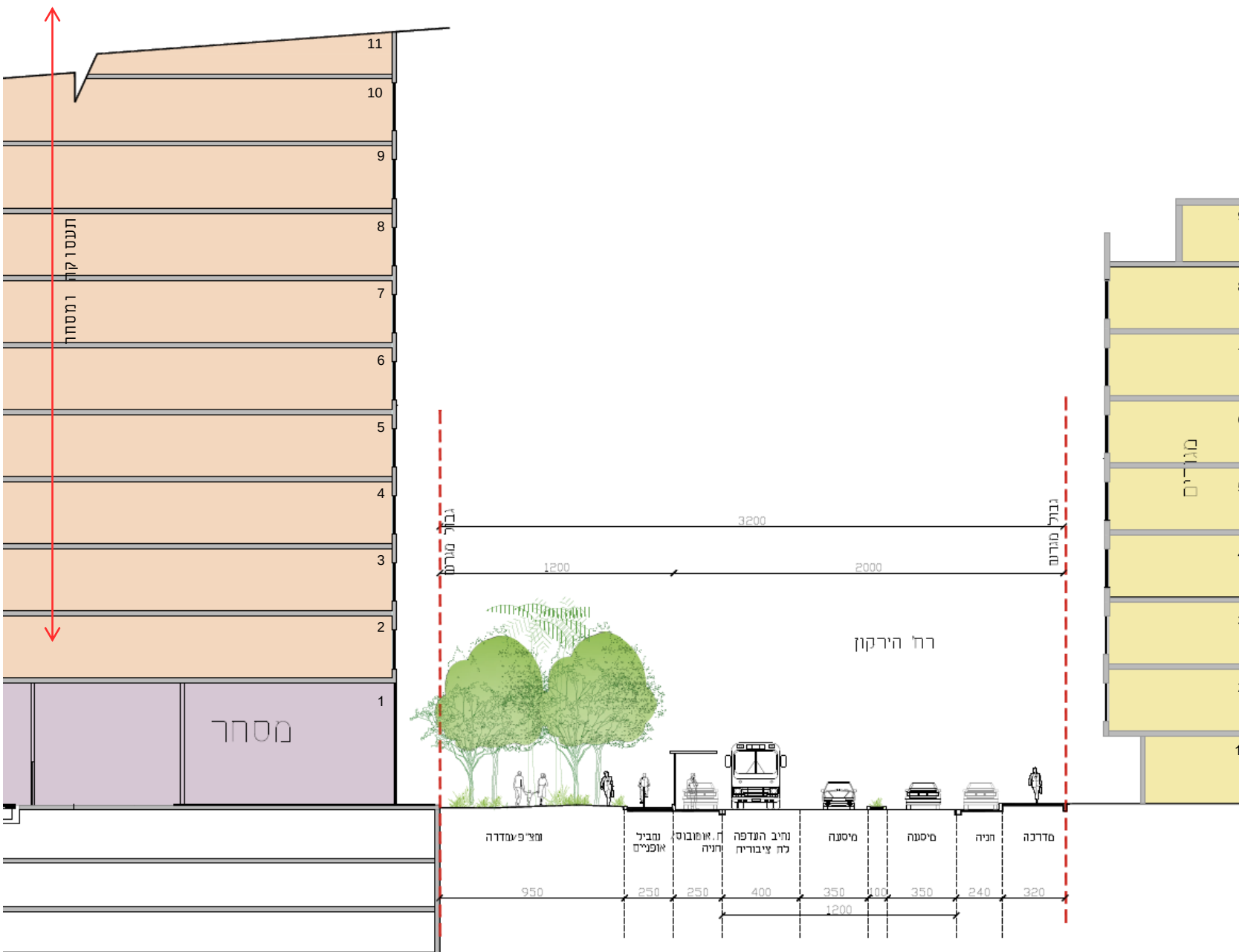
- קו כ"ס, רעננה, הרצליה
- קו כ"ס, הוד השרון, הרצליה, רמה"ש, ב"ב, ר"ג, ת"א
- קו הרצליה, ת"א, חולון, ראש"צ
- קו יהוד, אור יהודה, ק.אונ, גבעת שמואל, פ"ת, ר"ג, ת"א
- קו רמלה, באר יעקב, ראש"צ
- קו רמלה, לוד, רג"מ, באר יעקב, ראש"צ
- "קו אדום" - רצועת מסילה שאושרה בתמ"מ 1/5, (במחוז תל אביב) ותמ"מ 12/3, 2/12/3 (במחוז מרכז) והשלמות

מסלול אופניים מתוכנן-ב"ב

ז. חתך אופייני – רחוב הירקון

הערות כלליות:

- לפחות 75% מהחזית הצפונית של רחוב הירקון תהיה חזית מסחרית ומשרדים ו/או חזית לובאים וכניסות למבנים הפונה לשצ"פ.
- רחוב עירוני משני (לפי תכנית המתאר בהכנה): רחוב ברוחב רצוי של 20 מטר וברוחב מזערי של 11.5 מטר, הרחוב משמש רכב פרטי והולכי רגל, כולל פיתוח נופי.



רוחב זכות דרך: 32 מ', מתוכה רוחב שדרה: 12 מ'
רוחב זכות דרך מקורית: 20 מ'



הערות כלליות:

לפחות 50% מהחזית המערבית של רחוב החשמונאים תהיה חזית מסחרית, משרדים ו/או חזית לובאים וכניסות למבנים הפונה לשצ"פ.

מגורים

גבול מגרש

גבול מגרש

גבול מגרש

רחוב החשמונאים

מסחר

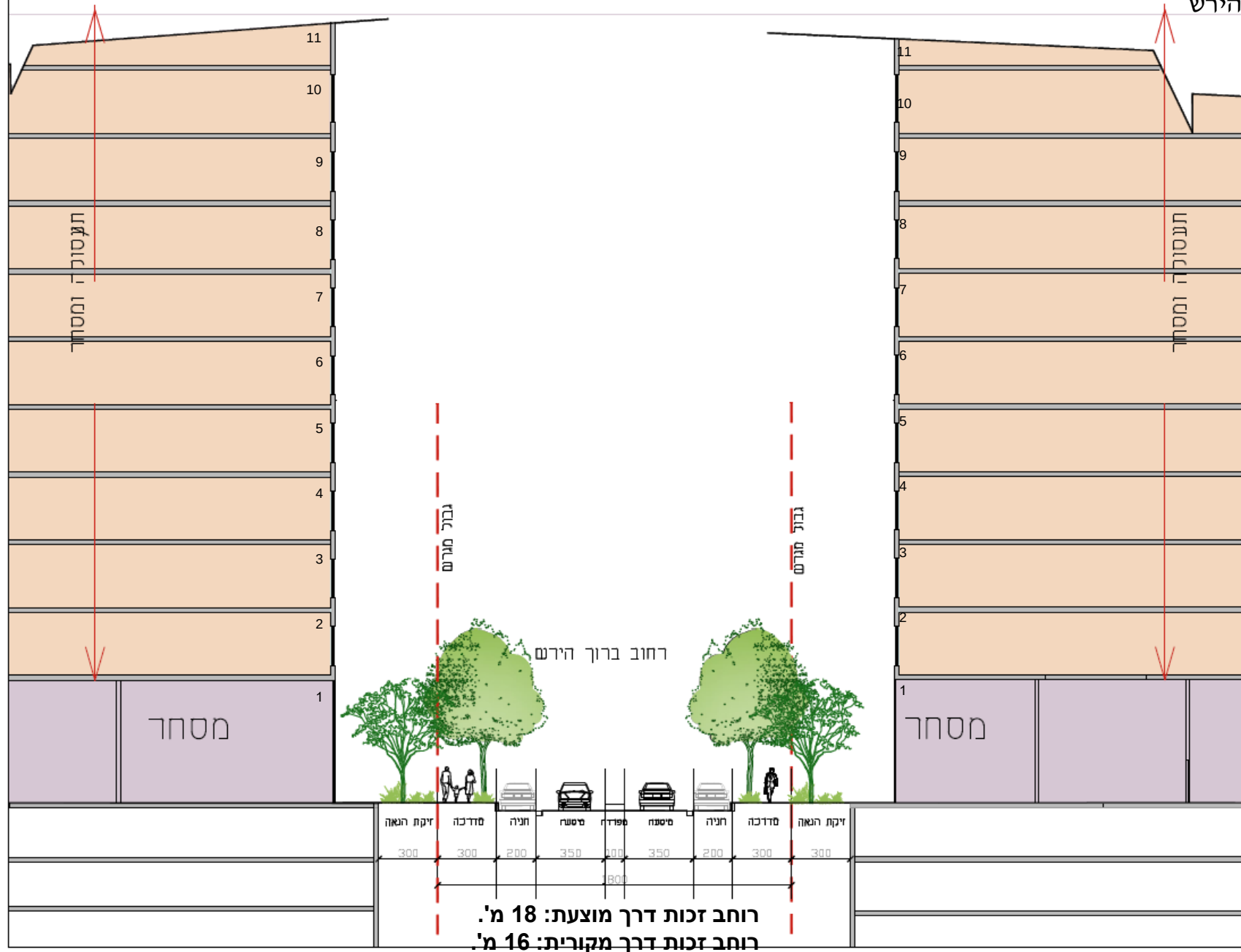


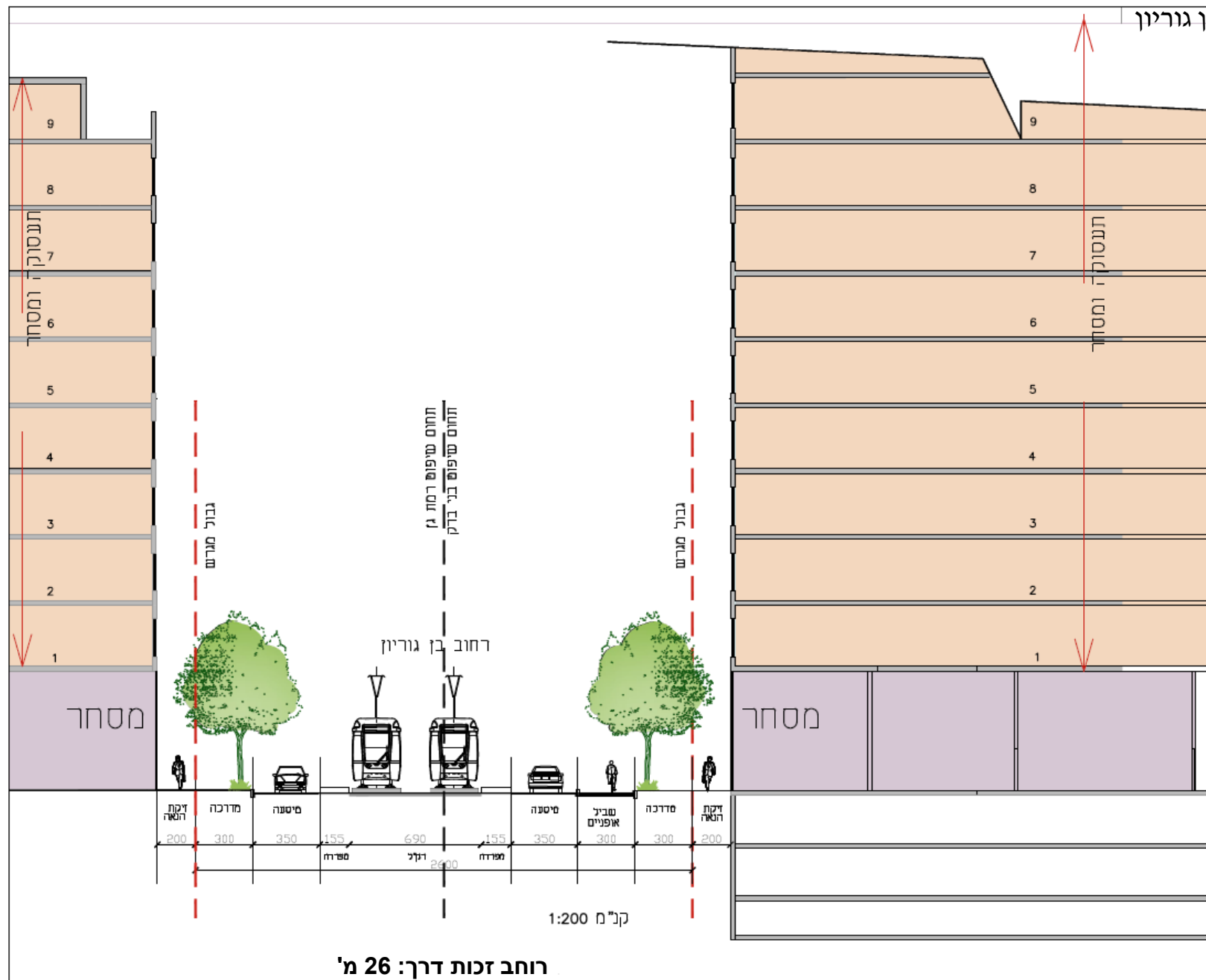
רחוב זכות דרך: 17מ'

רחוב שדרה: 10 מ'



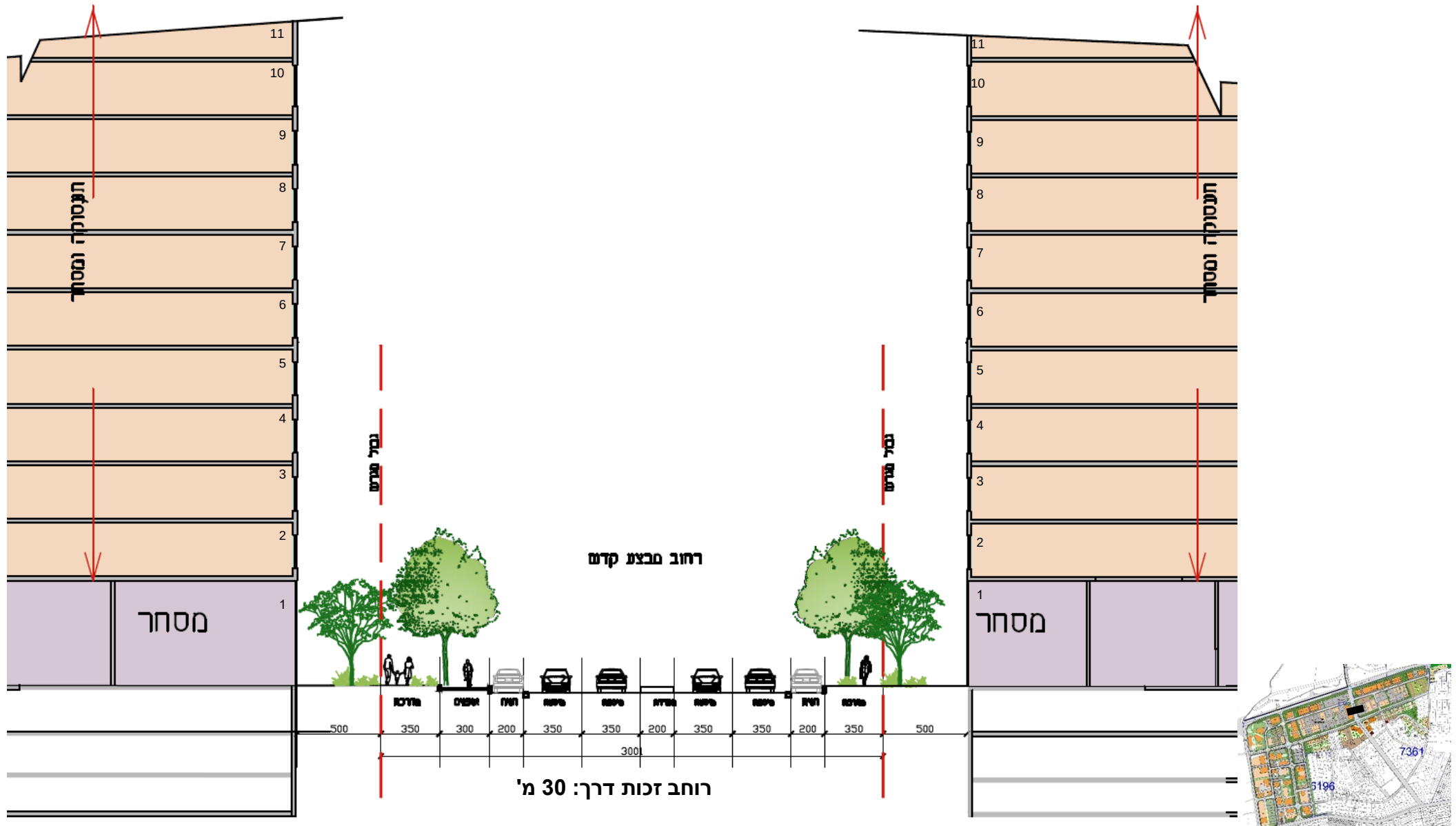
ז. חתך אופייני – רחוב ברוך הירש

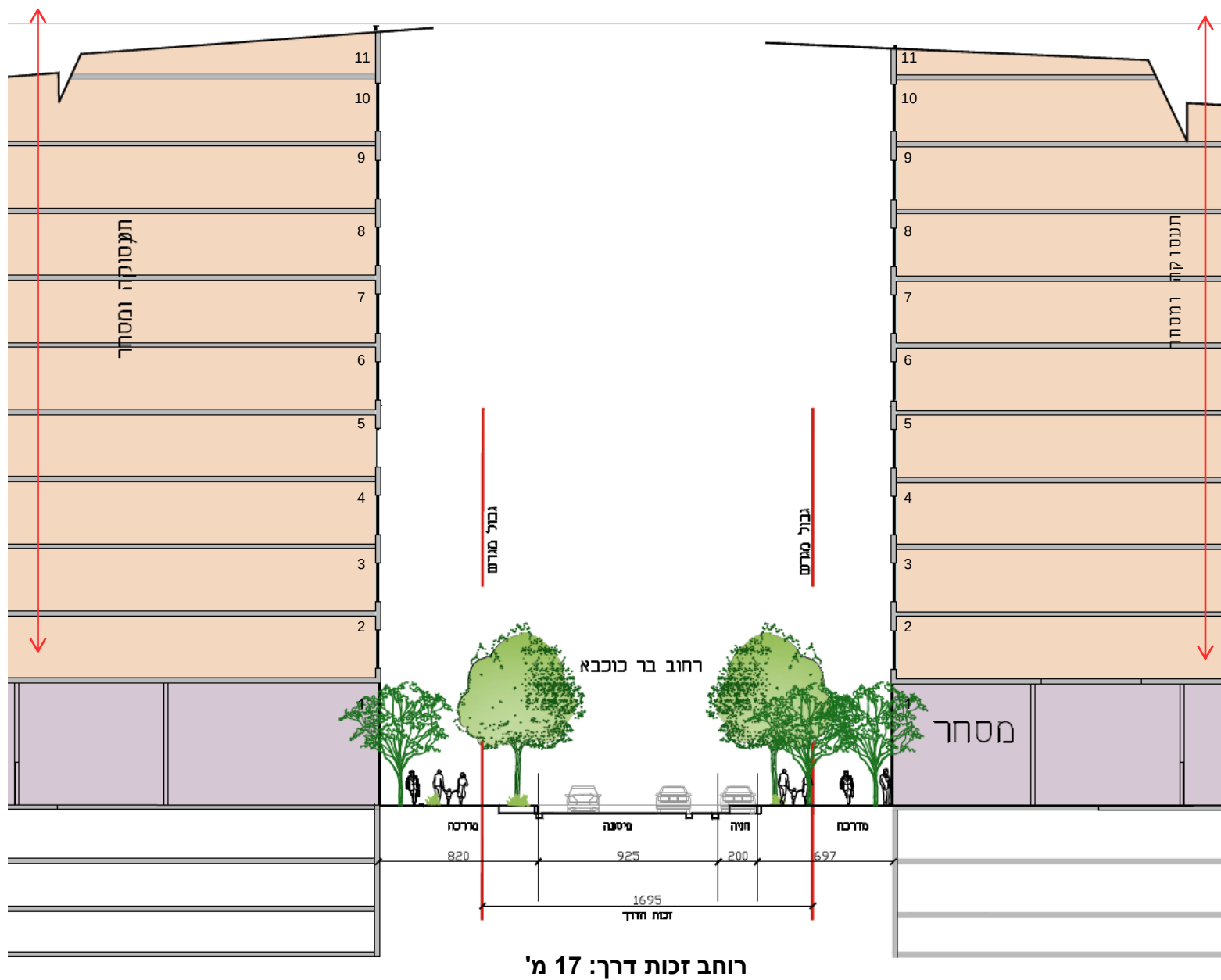




רחוב זכות דרך: 26 מ'







ח. הדמיות עקרוניות



BBC מבט על



BBC מבט על לכיוון דרום מזרח



BBC מבט על

נערכה פגישת תיאום במשרד התחבורה בתאריך 21.7.15, להלן הסיכום:

- בקו הכחול של תכנית בב/566 (אזור A) ניתן לבנות 256,000 מ"ר שטחים עיקריים על פי התכנית הקיימת ללא התניות תחבורתיות (או אחרות).
- בשטח המזרחי (אזור B) ניתן לבנות על פי תקן חניה שבתוקף.
- שלביות פיתוח תנועתית ע"פ ההנחיות הרלוונטיות בתכנית המתאר.
- שלביות הקמת מערך תחבורה ציבורית משלים, "שאטל" שלב א' (ר' פרק 5.ה') – 5 שנים ממועד אישור מסמך זה, בכפוף לאישור תכנית המתאר ומשרד התחבורה.
- שלביות שבילי אופניים: ביצוע שבילי אופניים כ-4 שנים ממועד אישור מסמך זה, ועל פי הנחיות תכנית המתאר. תנאי לאכלוס כל פרויקט הוא פיתוח חלק משביל האופניים הגובל במגרש.

חנייה:

- תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה (תקן מקסימום).
- בתכניות מפורטות יינתן מתקן חנייה לאופניים לכל 150 מ"ר עיקרי, ע"פ תקן בנייה ירוקה.
- בכל פרויקט ניתן להצמיד עד 25% מהחניות לשימוש פרטי. 75% מהחניות יהיו בשימוש כלל הציבור, ולא יוצמדו לשימוש פרטי.
- תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי ייקבע על פי מדיניות ועדה מחוזית לנושא, יוני 2012.

ג. נושאים להתייחסות בתכניות מפורטות

שימושים:

- מסחר מלווה רחוב בקומות קרקע (חיזוק המרחב הציבורי).
- מעל לקומות המסחר: משרדים, חברות ובעלי ומקצועות חופשיים, אפשרות לחברות עתירות ידע (היי-טק). שימושים הקשורים כחלק מהמטרופולין
- שילוב של מוסדות חינוך מקומיים ואזוריים כגון מכללות ומרפאות (ר' פרק 6 במסמך זה).
- עידוד למוסכים במרתפים נקיים – השארת מוסכים בשטחי המרתף. עד 5 קומות ראשונות – 75%. שאר הקומות 50%

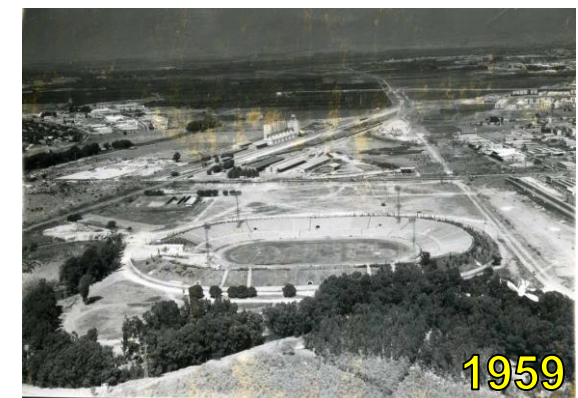
בינוי:

- תכסית: עד 5 קומות ראשונות – 75%. שאר הקומות 50%
- קווי בניין מנחים: קו בניין לכביש לפי הרוזטה הרלוונטית. קו בניין אחורי וצידי – 5 מ'. מרחק בין מגדל מתוכנן למגדל קיים/בהיתר – 15 מ' מינימום.
- שטחים משותפים ושטחי רווחה - התכניות המפורטות יקצו שטחי בניה ייעודיים עבור מרפסות, גגות ירוקים ושטחים משותפים לרווחת העובדים בתוספת או כחלק מהיקף זכויות הבניה המוצע.
- בנייה ע"פ תקן לבנייה ירוקה, מינימום 60 נק'.
- גובה בניינים אבסולוטי מקסימלי: עד 300 מ'.

סביבה:

- נטיעות לאורך הרחובות יהיו על פי מסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני-מחוז תל אביב מיום 21.12.15, לרבות הנחיות לשמירה/העתקה של עצים בוגרים (בשלב התכנון ובעת עבודות הביצוע), והנחיות לנטיעות חדשות בתכנון הרחוב העירוני.
- לפי מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה במחוז תל-אביב 2009, אזור ה-BBC מסומן כאזור "צורך לבדיקת גזי קרקע". כחלק מהליכי תכנון ובנייה מפורטים תיערך בדיקה (סקר היסטורי, סקר קרקע) לצורך זיהוי סוגי מזהמים וריכוזם בגזי הקרקע. הבדיקה תבוצע בעומק המבנה המתוכנן ולעיתים, גם בעומק רדוד. עפ"י תוצאותיה ייקבעו הצורך במיגון המבנה העתידי והשימושים בו. הטמעת ממצאי הבדיקה תהיה בהוראות התכנית או היתר הבניה: טיפול בקרקע, טיפול במים, טיפול במי השפלה, מיגון מבנה וכד'.
- בהכנת תכניות מפורטות תינתן התייחסות לפשט הצפה, על פי מסמכי המשרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז ירקון.
- בתכניות מפורטות ייכלל מסמך אקלימי.
- ניתן לשלב בשטחי המרתפים בפרויקטים שימושים למוסכים ותעשייה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והוכחת שילוב עם השימושים העיקריים בבניין.
- בתכניות מפורטות, 15% משטח המגרש יאפשרו חלחול מי תהום. ניתן לרדת משיעור זה תוך הבטחת השהיית מי הנגר בתחום המגרש, בעיקר כתוספת שטחים לפרויקטים קיימים, בניינים בהקמה או בהליכי רישוי לעת אישור מסמך זה.

כ. דמות האזור : כרונולוגיה של פיתוח



אזור ה-BBC (מימין)

6. BBC מזרח טבלת זכויות

גודל מגרש	זכויות עיקרי*	שטחי ציבור	הערות
		אזור A (בב/566)	אזור B (אזור תעסוקה מזרחי)
עד 1.5 ד'	450%	תוספת של 65% בנייה עיקרי לשטחי ציבור + שטחי שירות לכל פרויקט	בתשריט בפרק ג' 5. מסומנים שצ"פים לעדיפות להפקעה ברמה עירונית. את שאר השטחים הפתוחים ברמה המקומית, ניתן לסמן כזיקת הנאה לציבור כשטח גינה/כיכר בתחומי המגרש הפרטי.
1.5 – 3.0 ד'	575%		
3.0 – 5.0 ד'	700%		
5.0 – 10.0 ד'	800%		
10 ד' ומעלה	900%		
	*זכויות מחלקה/מגרש לפני הפקעה		

הערות כלליות:

- שטחי שרות על קרקעיים לכל מגרש: 40% מהשטח העיקרי.
- שטחים לרישום על שם עיריית בני ברק ישולבו במסגרת הפרויקט, בתאום
תכנוני בין העירייה וזום הפרויקט. השימושים בשטחי העירייה יהיו למסחר,
משרדים, מוסדות לפי צרכי והגדרות העירייה.
- השטח שמוקצה עבור העירייה יסומן במסמך העיצוב האדריכלי, ויכלול כניסה
נפרדת ככל שנדרש. תינתן הנגשה ע"פ חוק
- השטחים לכבישים ושצפ"ים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית בני ברק כחוק.
- השטחים הציבוריים יוקצו בתחום התכנית המפורטות, ניווד שטחי הבניה למקום
אחר בעיר מותנה בהסדרה תכנונית ומשפטית מתאימה בהתאם להוראות הדין.
- השטחים הפתוחים בתכנית (צירים, כיכרות, וכד') יתוכננו בתור זיקת הנאה
לציבור, עם הנחיות פיתוח לצרכי ציבור המשתמשים, ללא גדרות וכחלק
מהמרחב הציבורי

רשימה עקרונית לצרכיים ציבוריים ב-BBC מזרח:

- משרדי רשות ומנהלות
- מוסדות רפואיים
- מוסדות אקדמאיים ומכללות
- שירותי ציבור ברמה עירונית וארצית (כגון
משטרה)
- מועדני קשישים עירוניים
- חניונים ציבוריים לרבות חניית אופניים ורכבים
דו גלגליים
- עמדות תפעול והמתנה של שאטלים
- מוסדות תרבות
- מחסנים לוגיסטיים
- שטחי ספורט

נספח א. החלטת ועדה מחוזית מתאריך 29.2.2016

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 833 שהתקיימה ביום 29.2.16 במשרד הוועדה המחוזית ת"א

- א. חו"ד משרד הבריאות לגבי החלוקת בהן חלים רדיסי מנגן מקידוחים.
- ד. חו"ד "מקורות" בבקשות הגובלות בצינור הובלת המים לפי תת/36.
- ה. אישור הוועדה המקומית למסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מועצה התכנון, ככל שהבקשה תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ"ק.
4. התכנית תהיה כפופה למגבלות תנ"מ/4/2.
5. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
6. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

11. גובה/בב/566/מזרחי : מדיניות לבנייה באזורי התעסוקה בני ברק

החלט:

מסמך המדיניות מנרץ ע"י עיריית בני ברק ואד"ר עדן בר, בליווי לשכת התכנון תוך התאמה למגמות תכנית המתאר הכללית, אשר נועד לסייע לעיר להתוות את החזון העירוני להתפתחות אזור התעסוקה המערבי "BBC" - תכנית בב/566. המסמך מפרט את הכלים התכנוניים אשר יאפשרו להרחיב את אזור התעסוקה הקיים לכיוון מזרח לאורך הרחובות "דרך ששת הימים", "הקישון" ו"הירקון" תוך היעצות זכויות הבניה והגובה וזאת ע"י פינוי המפעלים והמוסכים הקיימים במקום.

המדיניות מנוגדת איחוד מגרשים קטנים ע"י גזלת זכויות הבניה באופן יחסי לצורך הקמת מגדלים הכוללים 25-60 קומות בהיקף זכויות של 450%-900% אחוזי בניה עיקריים לשימוש תעסוקה ומסחר, וכן אפשרות להקמת מוסכים ותעשיות זעירות בקומות המרתף, בכדי לשמר חלק מהשימושים הקיימים.

המדיניות קובעת כי במסגרת התכנית המפורטות שיקודמו יופקו שטחים לצרכי ציבור למטרות הרחבת דרכים, שבילים להולכי רגל ומדרכות, וכן ליצירת שטחי רצפת ציבורי שיוקמו כחלק ממגדל התעסוקה למטרות מגוונות ביניהם : משרדי רשות מקומית ומנהלות, מוסדות רפואיים מוסדות אקדמיים ומכללות, חנויות ציבוריים, מוסדות תרבות, מחסנים לוגיסטיים, שטחי ספורט וכו'.

מסמך המדיניות מנוגד את פיתוח המרחב הציבורי ע"י קביעת שבילי אופניים, חזיתות מסחריות, אופי פיתוח הרחובות העירוניים, וכן מנוגד את השימוש בתחבורה ציבורית לאור מיקומו האסטרטגי של המתחם בין הקו האדום והצהוב של הרכבת הקלה, קירבה לעשרות תחנות אוטובוסים הממוקמים ברחובות ז'בוטינסקי, דרך "אם המושבות" ודרך "בן גוריון", וכן ע"י יצירת מורשת שאטלים בין המתחם לתחנת הרכבת "בני ברק" הממוקמת כקילומטר מהמקום.

ממועד אישור תכנית בב/566 בשנת 2001 הוקמו במתחם 7 מגדלים ועוד כ-4 מגדלים נמצאים בשלבי רישוי ובניה. כמו כן קיימות עוד מספר וזומות בהליכי תכנון מקדמי מול עיריית בני ברק ולשכת התכנון המחוזית. במסגרת המדיניות כל אחד מהמגדלים החדשים שיוקמו יבנה ע"פ

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 833 שהתקיימה ביום 29.2.16 במשרד הוועדה המחוזית ת"א

התקן הישראלי לבניה ירוקה, ויכלול שטחים משותפים לרווחת העובדים כגון מרפסות, גגות ירוקים, חדר כושר ושטחים משותפים נוספים וכן חניון אופניים ומקלחות לעובדים.

מלבד התכנון הסטטוטורי, עיריית בני ברק פועלת בגישה רב-מערכתית הכוללת יצירת מערכת רישוי יעילה, תכנון ופיתוח מואץ של תשתיות בכל המרחב, והקמת מנהלת ייעודית ל-BBC הנמצאת בשטח המתחם ומטפלת בכל הנושאים הרלוונטיים לפיתוח תחזוקה וקשרי ציבור עם דיירי וצרכני המתחם.

הוועדה מחליטה לאמץ את מסמך המדיניות בתנאים הבאים :

1. **זכויות בניה** לתעסוקה מסחר ושימושים ציבוריים בין 450%-900% עיקריים (בהתאם לגודלי המגרשים ומיקומם).
2. **גובה ובניין** – בניה מרקמית מלווה רחוב ומגדלים הכוללים 25-60 קומות.
3. **המקצועות קרקע ושטחי רצפת לצרכי ציבור** **עבור השימושים הבאים** - משרדי רשות מקומית ומנהלות ציבוריות, מוסדות רפואיים, מוסדות אקדמיים ומכללות, שירותי ציבור ברמה עירונית וארצית (כגון משטרה), מועדני קשישים ועירוניים, חנויות ציבוריים לרבות חנויות אופניים ורכב דו גלגלי, עמדות תפעול והמתנה לשאטלים, מוסדות תרבות, מחסנים לוגיסטיים, שטחי ספורט.
4. **ניוד שטחי ציבור** - השטחים יוקצו בתחום התכנית המפורטות, ניוד שטחי הבניה למקום אחר בנייר מותנה בהסדרה תכנונית ומשפטית מתאימה בהתאם להוראות הדף.
5. **שטחים משותפים ושטחי רווחה** - התכנית המפורטות יקצו שטחי בניה ייעודיים עבור מרפסות, גגות ירוקים ושטחים משותפים לרווחת העובדים בתוספת או כחלק מהיקף זכויות הבניה המוצע.
6. **חתכים עירוניים משולבים בינוי, נוף ותנועה** – יש להשלים חתכים עירוניים לרחובות: החשמונאים, הירקון, מבצע קדש, ברוך הירש ורחוב בן גוריון, תוך התייחסות לצירים ירוקים (תכנית מתאר כללית שבהכנה ותמנ/5), חזיתות מסחריות, שבילי אופניים, רוחב מדרכות וזיקות הטאה וכן התייחסות למדיניות נטיעות לאורך הרחובות ע"י החלטת הוועדה המחוזית מדצמבר 2015.
7. **תקן חניה** לרכב יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (תקן מקסימום), תקן החניה לאופניים ולרכב דו גלגלי ע"פ מדיניות ועדה מחוזית מיוני 2012.
8. **שבילי אופניים** – יש לעדכן את הקומפליצה ע"פ תכנית האב המחוזית לשבילי אופניים.
9. **שלכיות** - יש להשלים מועד חזוי לסלילת שבילי אופניים והפגות מעורבות שאטלים מותחת הרכבת לאזור התעסוקה.

העירות:

1. הוועדה ממליצה בפני הרשות המקומית לקבל חו"ד עקרונית של משרד הביטחון לגובה הבניה המרבי טרם קידום תכנית מפורטת במתחם.
2. המסמך המתקן יהיה פתוח לעיון הציבור בוועדה המקומית ובלשכת התכנון המחוזית.