

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0282152

הירקון בני ברק

תל-אביב

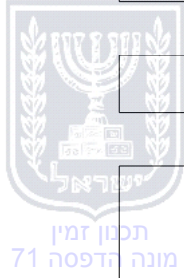
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/05/2018

להפקיד את התכנית

06/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית באיזור הצפוני המתחדש של בני-ברק.
הפרוייקט ממוקם במתחם בין הרחובות הירקון בצפון, המכבים במזרח, והחשמונאים במערב.
הפרוייקט מתאים את השימושים העירוניים הנדרשים באיזור ע"י הפיכת אזור ישן של תעסוקה ותעשייה לרובע מגורים חדש.
התכנית יוצרת רחוב עירוני חדש המשולב בחזית מסחרית ומעליה מבני מגורים המותאמים לאופי האוכלוסייה בעיר.
התכנית מציעה הרחבת כבישים, תוספת מגרשים למבני ציבור, ושטחים ירוקים לרווחת הדיירים החדשים.
הפרויקט כולל:
א. קביעת זכויות והוראות בינוי.
ב. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הירקון בני ברק
מספר התכנית	מספר התכנית	501-0282152
שטח התכנית	שטח התכנית	107.100 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184000
קואורדינאטה Y	667100

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות הירקון בצפון, המכבים במזרח, החשמונאים במערב וזרובבל בדרום.

הכתובות:

רח' אבו חצירא ישראל מס' לא ידוע.

רח' בן יוסף שלמה מס' לא ידוע.

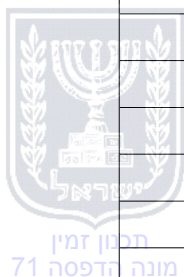
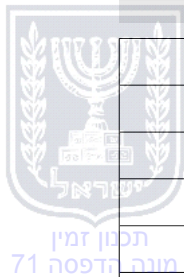
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

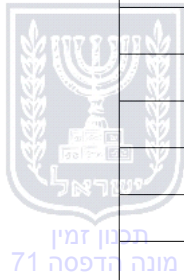
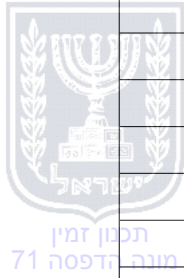
נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אבו חצירא ישראל		
בני ברק	אברבנאל	98	
בני ברק	אברבנאל	100	
בני ברק	אברבנאל	96	
בני ברק	אברבנאל	102	
בני ברק	אברבנאל	94	
בני ברק	אברבנאל	92	
בני ברק	בן יוסף שלמה		
בני ברק	החשמונאים	32	
בני ברק	החשמונאים	30	
בני ברק	החשמונאים	28	
בני ברק	הירקון	26	
בני ברק	הירקון	30	
בני ברק	הירקון	28	
בני ברק	הירקון	32	
בני ברק	הירקון	34	
בני ברק	הירקון	36	
בני ברק	הירקון	38	
בני ברק	הירקון	40	
בני ברק	הירקון	42	
בני ברק	הירקון	44	
בני ברק	הירקון	46	
בני ברק	הירקון	48	
בני ברק	הירקון	50	
בני ברק	הירקון	52	



כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	הירקון	בני ברק
	16	הירקון	בני ברק
	54	הירקון	בני ברק
	58	הירקון	בני ברק
	60	הירקון	בני ברק
	78	הירקון	בני ברק
	80	הירקון	בני ברק
	82	הירקון	בני ברק
	84	הירקון	בני ברק
	86	הירקון	בני ברק
	56	הירקון	בני ברק
	62	הירקון	בני ברק
	64	הירקון	בני ברק
	66	הירקון	בני ברק
	68	הירקון	בני ברק
	70	הירקון	בני ברק
	72	הירקון	בני ברק
	74	הירקון	בני ברק
	76	הירקון	בני ברק
	12	הירקון	בני ברק
	18	הירקון	בני ברק
	20	הירקון	בני ברק
	22	הירקון	בני ברק
	24	הירקון	בני ברק
	73	המכבים	בני ברק
	75	המכבים	בני ברק
	87	המכבים	בני ברק
	85	המכבים	בני ברק
	83	המכבים	בני ברק
	81	המכבים	בני ברק
	79	המכבים	בני ברק
	77	המכבים	בני ברק
	10	זרובבל	בני ברק
	12	זרובבל	בני ברק
	14	זרובבל	בני ברק
	8	זרובבל	בני ברק
	4	זרובבל	בני ברק
	2	זרובבל	בני ברק
	6	זרובבל	בני ברק
	16	זרובבל	בני ברק
	4	סומך	בני ברק
	6	סומך	בני ברק
	2	סומך	בני ברק



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק		191, 228, 245-247, 249
6196	מוסדר	חלק	199-200, 307, 324, 377-388, 390-394	2, 323, 389, 395
7361	מוסדר	חלק	3-5, 41, 115, 117-118, 126, 140, 144-174	6, 114, 116, 122, 132, 138

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/02/2016	3770	7212	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0186981 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0186981
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
02/01/1996	1099	4368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/580 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/580
07/11/1991	607	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/534 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/534
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ ד/2. הוראות תכנית בב/ 105/ד/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ד/2
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ מצ/1. הוראות תכנית בב/ 105/מצ/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/מצ/1
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ ס/2. הוראות תכנית בב/ 105/ס/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ס/2
13/11/2005	309	5455	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/מק/ 105/פ. הוראות תכנית בב/ מק/105/פ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/מק/105/פ

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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 16 13/01/2019	דורית זנשטיין	13/01/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	14: 15 28/10/2018	יואב אומן	28/10/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	11: 24 23/07/2018	אבירם אגאי	08/07/2018		1: 1000	מחייב חלקית	תנועה
לא	בדיקה תחבורתית	11: 51 09/05/2018	אבירם אגאי	08/05/2018		1: 1	רקע	תנועה
לא	מפה אנליטית	10: 53 02/10/2017	דורית זנשטיין	02/10/2017		1: 1000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלת הקצאות א	08: 21 26/08/2018	יוסי ברק	21/08/2018		1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון א	08: 22 26/08/2018	יוסי ברק	21/08/2018		1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלת הקצאות ב	08: 22 26/08/2018	יוסי ברק	21/08/2018		1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ב	08: 22 26/08/2018	יוסי ברק	21/08/2018		1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח פרוגרמטי	08: 14 20/06/2017	זאב ברקאי	01/06/2017	2	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים	09: 17 03/07/2017	גיל רוזנברג	24/01/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	09: 18 03/07/2017	גיל רוזנברג	24/01/2017		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חשמל	15: 45 22/05/2017	דן שרון	14/05/2017		1: 1000	מנחה	חשמל
לא	חו"ד סביבתית	15: 41 25/07/2017	הילה אורן	25/07/2017		1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מים	13: 29 31/07/2018	שאול גבירצמן	18/07/2018		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תעול	13: 30 31/07/2018	שאול גבירצמן	18/07/2018		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	13: 26 31/07/2018	שאול גבירצמן	18/07/2018		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	חוברת הסבר לניספח מים ביוב ותיעול	16: 12 24/07/2018	שאול גבירצמן	24/07/2018		1: 1	מנחה	תשתיות

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			החברה הכלכלית לבני- ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	calcalit@bbm.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים) (1	58	03-5776388	03-5776578	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: israelk@Bbm.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לבני- ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	calcalit@bbm.org.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776388	03-5776578	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה.

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 אדריכלים ומתכנני ערים בע"	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito-oman.com
מודד	מודד	דורית זנשטיין	570	דאטאמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		ירושלים		ארלוזורוב	10	052-2566380		zevba@012.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	דן שרון		דן שרון א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474		dansharon@dansharon.co.il
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		office@ethos-group.co.il
שמאי ויועץ כלכלי	שמאי	יוסי ברק	232	ברק פרידמן כהן ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7531000	yosib@bfks.co.il
תשתיות	יועץ	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400		office@malin-eng.com
אדריכל נוף	יועץ	חיים כהנוביץ		כהנוביץ חיים- אדריכלות נוף	רמת גן	דב (1)	8	03-7523951		ziyona@kahanovi.co.il
אגרונום	סוקר עצים	גיל רוזנברג			אור יהודה	הגליל	36		072-2766519	gillluckly@smile.net.il

(1) כתובת: דב פרידמן 8 רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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**

התחדשות עירונית במתחם תעסוקה ומגורים הכולל:

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בכל התכנית, תוספת שטחים למסחר, למבני ציבור ולמגורים ותוספת יח"ד.

כמו כן, שינוי קוי בנין, הרחבת דרכים, קביעת הוראות בינוי, הוראות להריסה ופינוי של מבנים ארעיים וללא היתר.

שינוי יעוד מאזור תעשייה ומסחר לאזור מגורים, מבנה ציבור ושטחים פתוחים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 71**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת של 1188 יח"ד מעבר ל-278 יח"ד המאושרות בתכנית 501-0186981, בתכנית בב/580 ותכנית בב/534 (חלקות 3,4,5).

ב. התכנית קובעת הוראות בינוי בהתאם למדיניות העירונית.

ג. הוראות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית למעט מתחם ג' (תאי שטח 18-20).

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	20 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	212 - 202
שטח ציבורי פתוח	411 - 407, 404 - 400
דרך מאושרת	534, 532, 529, 527, 521 - 501
דרך מוצעת	536, 533, 530, 528, 526 - 522
דרך משולבת	535
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	506, 504, 501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	17, 3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	519, 515, 514, 505, 504, 501
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	530, 525
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	211, 205, 203, 202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	12, 11, 7, 4, 3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	408, 407
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	210, 208
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	14
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	409 - 407
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	534, 516, 515
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	402
גבול מתחם	דרך מאושרת	534, 532, 529, 527, 521 - 501
גבול מתחם	דרך מוצעת	536, 530, 528, 526 - 522
גבול מתחם	דרך משולבת	535
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	212, 211, 209 - 202
גבול מתחם	מגורים	20 - 1
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	411 - 407, 404 - 400
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	534, 515, 505
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	208
דרך /מסילה לביטול	מגורים	11, 8, 7
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	411, 410, 408, 402, 400
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	535
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	19, 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	504, 509, 514 - 516, 518, 520, 521, 527
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	522, 523, 525, 526, 528, 530
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 207, 209, 211, 212
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1, 2, 5, 9 - 11, 17
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	400 - 402, 407, 408
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	207
חזית מסחרית	מגורים	1, 2, 5, 9 - 12, 17
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	401, 402
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501 - 503, 509, 514 - 516, 520, 521, 527, 534
מבנה להריסה	דרך מוצעת	522 - 526, 528, 530
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 207, 209
מבנה להריסה	מגורים	1, 2, 5 - 18
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	400 - 402, 407, 408, 410
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501 - 503, 509, 514 - 516, 520, 521, 527, 534
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	522 - 526, 528, 530, 536
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	535
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 209, 211, 212
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1 - 19
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	400 - 404, 407, 411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531

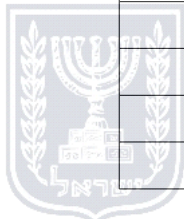
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד א	122	0.11
איזור מסחרי 2	9,157	8.54
דרך מאושרת	25,610	23.89
מבני ציבור	23,462	21.88
מגורים ג'	16,162	15.07
שביל להולכי רגל	1,101	1.03
שטח פרטי פתוח	7,169	6.69
שטח ציבורי פתוח	914	0.85
תעשייה	23,519	21.94
סה"כ	107,216	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,824.59	22.25
דרך מוצעת	3,814.83	3.56
דרך משולבת	1,551.44	1.45

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.58	23,112.32	מבנים ומוסדות ציבור
40.17	43,013.3	מגורים
10.64	11,393.2	שטח ציבורי פתוח
0.35	374.78	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	107,084.45	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים .</p> <p>2. בתא שטח מס' 1 יותר מסחר בחלק מקומת הקרקע. השימושים יהיו : חנויות (ללא הכנת מזון), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכו'. השימוש יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. בתאי שטח מס' : 2,5,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17 יהיה מסחר רציף בקומת הקרקע לאורך רחוב הירקון ואבו חצירה כמסומן בתשריט. השימושים יהיו : חנויות (ללא הכנת מזון), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכו'. השימוש יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. יותרו גני ילדים בקומת הקרקע (גן אחד בן 125 מ"ר בכל בנין) וחצר כנדרש. גני הילדים ימוקמו בעורף הבנין במקום דירות גן.</p> <p>5. זכות מעבר להולכי רגל במגרשי המגורים כמסומן בתשריט.</p> <p>6. בתא שטח מס' 11 יתוכננו גני ילדים בדירות המידרון בנוסף למס' הדירות המצויין.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גובה המבנים בהתאם למדיניות העירונית, לא יעלה על 6.5 קומות מעל ק.קרקע.</p> <p>2. יותרו דירות גן ודירות גג בנוסף ל- 6 הקומות.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. למעט בחזית המסחרית בה יותר גובה עד 6 מ' ברוטו.</p> <p>4. שטח עיקרי ממוצע לדירות לא יפחת מ 65 מ"ר.</p> <p>5. לפחות 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>6. מס' יח"ד והשטח העיקרי לא כולל דירות נכה זכויות הבניה לדירת הנכה ע"פ בב/105 על תיקוניה.</p> <p>7. מחסנים לדיירי הבית יאושרו במרתף בלבד.</p> <p>8. בקומת הכניסה ובקומת המרתף בסמיכות למעליות יוקצה חדר לעגלות ולאופניים בשטח של כ- 25 מ"ר אשר ישמש את משתמשי המבנה.</p> <p>9. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. (כמפורט בתכנית בב/105/מ/2).</p> <p>10. יותרו מרפסות סוכה. לא יותר לניידו/או לסגור שטח זה ולצרפו ליחידת הדיור. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת</p> <p>11. שטחי השירות במגורים לא כולל מרפסות שמש ומרפסות סוכה.</p> <p>12. תותר תוספת קומת מרתף חניה נוספת באישור הועדה המקומית.</p> <p>13. תותר תוספת שטחי שרות לטובת הנגשה לפי סעיף 151 ב' לתקן.</p> <p>14. ניתן להוסיף לשטח העיקרי זכויות לטובת חדרים על הגג ע"פ תכניות בתוקף בב/105/ד/2.</p> <p>15. תותר תוספת שטחי שירות לטובת מיגון ע"פ תקנות פיקוד העורף.</p> <p>16. על התכנית יחולו התכניות התקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למגורים.</p> <p>17. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנינים, לרבות בנושא עיצוב החזיתות, וציפוי בחומרים קשיחים יהיה בשלב הוצאת היתר בניה.</p> <p>18. הבינוי הסופי של כל בנין יתואם עם הועדה המקומית בהיתר הבניה, לרבות פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.</p>

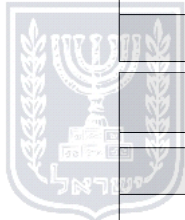
4.1	מגורים
	<p>19. תאי שטח 18-20 (מתחם ג') יהיו ללא איחוד וחלוקה. ותנאי למימוש הזכויות יהיה הריסת המבנה הקיים עבור בניה מחדש.</p> <p>20. ככ שיותר במגרש שבו שטח ציבורי, שטח לדירת גן, ניתן יהיה למקם בו יח"ד זו ובלבד שלא תפנה לחזית קידמית או לשביל ציבורי.</p> <p>21. תיקבע חזית מסחרית לאורך רחובות הירקון ואבו חצירא, ככל שיותר במגרש שבו חזית מסחרית, שטח לדירת גן בעורף הבנין, ניתן יהיה למקם בה יח"ד זו.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. ברחוב הירקון ישמר קו בנין של לפחות 3 מ' ואחריו נסיגה של החזית המסחרית במפלס הקרקע של 3 מ' מקו הבנין.</p> <p>3. תינתן אפשרות לגגונים או אכסדרה לכל אורך החזית המסחרית.</p> <p>4. ברחוב אבו חצירא ישמר קו בנין שלא יפחת מ 5 מ'.</p> <p>5. בתאי השטח בהם יש חזית מסחרית לא יבנו גדרות לאורך החזית ורוחב המדרכה</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. עפ"י תכנית המתאר בב/2035 רווחה, קהילה, תרבות, חינוך ודת.</p> <p>2. בקומת המרתף הראשונה יותרו שימושים ע"פ תכנית בב/2035.</p> <p>3. יותר שימוש מסחרי נלווה בהיקף 10-15% משטח מבנה הציבור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. במרתף התת קרקעי יותרו שימושים ע"פ תכנית בב/105/מ/צ1</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף חניה נוספת.</p> <p>3. בתא שטח 207 תהיה חזית מסחרית לכוון רחוב הירקון.</p> <p>4. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. (כמפורט בתכנית בב/105/מ/2).</p> <p>5. על התכנית יחולו התכניות התקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור.</p> <p>6. תותר תוספת שטחי שירות לטובת מיגון ע"פ תקנות פיקוד העורף.</p> <p>7. שטח המרפסות והגגות הפתוחים ישמשו לרווחת המשתמשים ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>8. גובה מבנה הציבור יהיה בהתאם לתכנית המתאר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>לא תותר הצמדת מקומות חניה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. סה"כ תכסית המבני ציבור לא יעלה על 50% משטח תא השטח, כקבוע בתכנית המתאר בב/2035. יתרת השטח תכלול שטחים מגוונים ביעוד שצ"פ, תוך הבטחת רצף בפיתוח. השטח הפנוי</p>





<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>בתוך המגרש יגונן ויכלול זיקות הנאה למעבר לציבור, במקומות הנדרשים להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ.</p> <p>2. בשטחים הפנויים מבינוי ישתלו עצים ע"פ תכנית נוף מפורטת שתוגש בשלב ההיתר בהיקף שלא יפחת מ 8 עצים לדונם או 20% מהשטח, הגבוה מבניהם.</p> <p>3. הנטיעות והיקפן יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות של הועדה המחוזית</p> <p>4. בשטח המגרשים ישמר מעבר להולכי רגל עבור גישה לשטחי הציבור הפתוחים (שצ"פ).</p> <p>5. לא תותר הקמת גדרות, למעט במקרים בהם הדבר נידרש מבחינה בטיחותית.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p> <p align="center">סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בתא שטח 207 תישמר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>1. עפ"י תכנית המתאר בב/2035 רווחה, קהילה, חינוך תרבות ודת.</p> <p>2. בקומת המרתף הראשונה יותרו שימושים ע"פ תכנית בב/2035.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">אדריכלות</p> <p>1. במרתף התת קרקעי יותרו שימושים ע"פ תכנית בב/105/מז/1</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף חניה נוספת.</p> <p>3. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. (כמפורט בתכנית בב/105/מ/2).</p> <p>4. על התכנית יחולו התכניות התקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור.</p> <p>5. תותר תוספת שטחי שירות לטובת מיגון ע"פ תקנות פיקוד העורף.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">חניה</p> <p>לא תותר הצמדת מקומות חניה.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>השטחים הפנויים ממבנה יהיו ככל שניתן נגישים לכלל הציבור .</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>1. השצ"פים יהיו ללא חניה תת קרקעית וללא מתקנים על ותת קרקעיים ויותרו בהם נטיעות צל גינון, תאורה, פינות ישיבה ופינות משחק מגוונות לילדים בגילאים השונים. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. פיתוח השטח יהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר בשלב בקשת היתר הבניה.</p> <p>3. רוחב השצ"פ בתא שטח מס' 402 (לאורך רחוב החשמונאים) לא יפחת מרוחב של כ-20 מ'.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>1. בשטחים הציבוריים הפתוחים תהיה חובה על שימור של 30% לפחות של אדמה טיבעית .</p>	<p align="center">א</p>

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מפרסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"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 שרות	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
1582	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	113	85	6307	3955	(1) 11000	3710	1	מגורים	מגורים	
										100	(1) 300		1	מסחר	מגורים	
392	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	28	85	1346	980	1820	792	2	מגורים	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)						70	(3) 200		2	מסחר	מגורים	
1218	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	87	85	3942	3045	5655	2319	3	מגורים	מגורים	
2100	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	150	85	7876	5250	7510	4633	4	מגורים	מגורים	
1176	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	84	85	3694	2940	5460	2173	5	מגורים	מגורים	
										(4) 200	(3) 550		5	מסחר	מגורים	
784	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	56	85	2864	1960	3640	1431	6	מגורים	מגורים	
										(4) 100	350		6	מסחר	מגורים	
1204	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	86	85	4845	3010	7740	2850	7	מגורים	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)						(4) 100	(3) 300		7	מסחר	מגורים	
1176	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	84	85	5460	2940	8400	3212	8	מגורים	מגורים	
										(4) 250	(3) 750		8	מסחר	מגורים	
784	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	56	85	3430	1960	5600	2018	9	מגורים	מגורים	
										(4) 200	(3) 550		9	מסחר	מגורים	
840	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	(5) 60	85	2978	2100	5400	1752	10	מגורים	מגורים	
1288	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	(5) 92	85	4678	3220	8280	2752	11	מגורים	מגורים	
784	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	56	85	2567	1960	3640	1510	12	מגורים	מגורים	
										(4) 150	(3) 400		12	מסחר	מגורים	
1204	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	86	85	4044	3010	6605	2379	13	מגורים	מגורים	
										(4) 300	800		13	מסחר	מגורים	
1596	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	114	85	5103	3990	7410	3002	14	מגורים	מגורים	
										(4) 150	(3) 400		14	מסחר	מגורים	
1610	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	115	85	4763	4025	8490	3300	15	מגורים	מגורים	
										(4) 300	750		15	מסחר	מגורים	
784	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	56	85	2394	1960	3640	1408	16	מגורים	מגורים	
										150	400		16	מסחר	מגורים	
784	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	56	85	3024	1960	3640	1513	17	מגורים	מגורים	
										(4) 150	400		17	מסחר	מגורים	
406	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	29	85	1800	1015	2610	909	18	מגורים	מגורים	
406	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	29	85	1360	1015	2610	683	19	מגורים	מגורים	
406	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	29	85	1520	1015	2610	775	20	מגורים	מגורים	

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"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						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		1170	(6) 330	828	345	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		1071	(6) 742	742	309	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		2203	(6) 622	1560	650	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		2203	(6) 622	1560	650	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		2203	(6) 622	1560	650	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		3835	(6) 1069	(7) 2566	1069	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		23562	(6) 6653	16675	6948	208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		3587	(6) 1059	2532	1059	209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		35108	(6) 9913	24782	10326	210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		1663	(6) 489	1174	489	211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		2196	(6) 646	1550	646	212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)			12		1275	(6) 376	900	376	531	מבנה ציבור בשצ"פ	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי השירות במגורים לא כולל מרפסות שמש ומרפסות סוכה ע"פ תכנית המתאר.
- ב. יותרו דירות גן ודירות גג בנוסף ל- 6 הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע במקום דירת גן בחזית הפונה לרח' המכבים.
- (2) בהתאם לתשריט.
- (3) חזית מסחרית בקומת הקרקע במקום דירת גן בחזית הפונה לרח' הירקון.
- (4) כולל ארקאדה לאורך רחוב הירקון.
- (5) יותרו דירות מתחת למפלס הכניסה.
- (6) עפ"י תכניות תקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור..
- (7) חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרח' הירקון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. כל ההוראות של התכניות התקפות לרבות בב/580, בב/105, ב', 501-0186981 על תיקוניהן ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.</p> <p>2. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי המרחקים בין הבניינים ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.</p> <p>3. קוי הבנין בהתאם לתשריט. מיקום החזית המסחרית יהיה 6 מ' מקו המגרש.</p> <p>4. יותרו דירות גג וגן בהתאם לתכניות תקפות.</p> <p>5. הבינוי הסופי של כל בנין יתואם עם הועדה המקומית בהיתר הבניה, לרבות פיתוח השטח, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.</p> <p>6. לאורך החזית המסחרית תהיה זיקת הנאה ומעבר תשתיות עד לגבול המגרש ושטח זה ישתלב עם המדרכה .</p> <p>7. במסגרת בקשה להיתר בניה יותר לנייד עד 10% מזכויות הבניה ומיח"ד בין תאי השטח למגורים ובלבד שכל תא שטח לא יגדל ביותר מ 10%.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. 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>2. 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>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט 1989</p> <p>4. 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>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הריסות ופינויים</p> <p>הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים בתשריט להריסה הם כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.</p> <p>ההריסה תיעשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות פינוי פסולת בניין, בדיקות קרקע וכדו'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>א. החניה למגורים כולל דו גלגלי תהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר בב/2035 על שינוייה והתקן התקף ו/או התכנית התקפה בזמן הוצאת היתר הבנייה, עפ"י הקטן מבניהם.</p> <p>ב. כל החניות יהיו תת קרקעיות לרבות חניות אורחים, חניות לרכב תפעולי, תברואה ורכב דו גלגלי. חניות הנכים יוצמדו לדירת הנכה.</p> <p>ג. החניות יהיו בתחום המגרשים בלבד.</p> <p>ד. תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים.</p> <p>ה. במידה ותאי שטח 18,19,20 יגישו היתר משותף, ניתן יהיה לעשות כניסה לחניון אחד משותף</p>	<p>6.4</p>

6.4	חניה
<p>ו. תנאי למתן היתר לכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה (לחזית המסחרית), הסדרי הכניסה והיציאה וכדו', שיתואם עם יועץ התנועה של העירייה ועם מה"ע.</p> <p>ז. לצורך עמידה בתקן חניה, תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לטובת חניה .</p> <p>ח. ככל שיש מענה בתקן החניה ניתן יהיה להוסיף במרתפי החניה מחסנים ומתקנים טכניים והנדסיים לטובת החניה למגורים.</p> <p>ט. ניתן לבנות מרתף חניה משותף למס' תאי שטח למעט שטח החלחול כמפורט בתכנית בב/מק/105/מ/2.</p> <p>י. במבנה הציבור יותרו שימושים במרתף החניה הראשון ע"פ תכנית בב/105/מ/צ/1.</p> <p>יא. יתוכנו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן המינימלי התקף בעת הגשת היתר.</p> <p>יב. במגרשי מבנה הציבור תותר תוספת קומות מרתף אך לא תתאפשר הצמדת חניה.</p>	



6.5	איכות הסביבה
<p>1. עסקים קיימים בגבולות התכנית</p> <p>א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת לעסקים קיימים, כדין ביום אישור התכנית, היתר לשימוש חורג לשימושים מטרדיים למשך שנתיים, ולשימושים אחרים למשך 5 שנים, מיום אישור תכנית זו.</p> <p>ב. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את תקופת השימוש החורג לתקופה של שנה בכל פעם, וזאת בתנאי שלא הוצא היתר בנייה בקרבתו, או אם שוכנעה הוועדה המקומית לאחר אישור היחידה הסביבתית, שהשימוש החורג שאת תקופתו רוצים להאריך, אינו יוצר מטרדים לשימושים המוצעים.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בנייה למבני מגורים ומוסדות ציבור יהיה</p> <p>א. הגשת מסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית. המסמך יסקור את השפעת השימושים המטרדיים ברדיוס של עד 150 מ' מגבולות היתר הבנייה, בתחום תכנית זו ומחוצה לה, לרבות עסקים שאינם מחזיקים ברשיון עסק כדין.</p> <p>ב. המסמך יסווג כל אחד מהעסקים לפי סוג הפעילות בו, האם נעשה בו שימושים בחומרים מסוכנים, האם העסק גורם למפגיע איכות אויר, ריח, רעש וקרינה. בנוסף, המסמך יפרט את נהלי העבודה הננקטים למניעת פוטנציאל להיווצרות מטרדים אלה על שימושי המגורים ומוסדות הציבור בתכנית.</p> <p>ג. המסמך יציע דרכים ואמצעים ישימים למניעה וצמצום מטרדים אלה בגבולות היתר הבנייה.</p> <p>ד. היחידה הסביבתית תקבע באישורה האם ניתן על פי המסמך הסביבתי לאשר הכנסת שימושי מגורים וציבור רגישים למבנים החדשים, ומהם האמצעים הנדרשים לכך בגבול היתר הבניה ו/או האם נדרשת הפסקת הפעילות בשימושים מטרדיים הגובלים בהיתר הבניה, כתנאי להכנסת השימושים הרגישים בגבולות היתר הבניה.</p> <p>ה. בתאי שטח שהיחידה הסביבתית קבעה כי לא ניתן יהיה להתיר מגורים ומוסדות ציבור רגישים, יהיה ניתן לנייד את זכויות הבניה ממגורים לתעסוקה.</p> <p>ו. בתאי שטח שהיחידה הסביבתית קבעה כי לא ניתן להתיר מגורים ומוסדות ציבור- תנאי לאיכלוס מבנה חדש בשימושים אלה יהיה אישור היחידה הסביבתית כי האמצעים שנדרשו במסגרת אישורה להיתר הבניה לצמצום המטרדים הסביבתיים בוצעו לשביעות רצונה.</p> <p>3. שימושים רגישים שיבקשו לקום בסמוך לתחנות תדלוק, יטופלו בהתאם לקבוע בתמ"א 18 על תיקוניה</p>	





איכות הסביבה	6.5
<p>4. קרקעות מזוהמות</p> <p>א. בשלב המידע המקדים יש לציין בפני מבקש המידע כי שטח התכנית נמצא בגבולות המתווה לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בשלב זה יש לדרוש הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 לבחינת שימושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום היתר הבניה, וכן תכנית דיגום קרקע על פי ממצאיו.</p> <p>5. בקשה להיתר בנייה תלווה ב:</p> <p>א. עמידה בתנאים מוקדמים- אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת חקירת הזיהום באתר ואישור תכנית הטיפול בקרקע והמיגון, במידה וידרשו.</p> <p>ב. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוצג מסמך איטום חללים תת קרקעיים מגזי קרקע, בהתאם למפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בזיהומים שנתגלו.</p> <p>ד. תנאי להנפקת תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סצך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל, ובמידת הצורך, אישור על תוצאות בדיקות אוויר תוך מבניות.</p> <p>ה. שימושים עיקריים בתת הקרקע, כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p> <p>6. טיפול בעודפי עפר</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה לעבודות חפירה יהיה אישור מסמך ניהול אתר אשר יכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ופעילות הקיימת בסביבה.</p> <p>7. טיפול בפסולת בניין</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. היתר בניה לרבות היתר לעבודות הריסה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת בנין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי תא השטח ולא בתחום המרחב הציבורי.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה ביצוע תחשבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עמו נחתם הסכם פינוי.</p> <p>ד. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתו בפועל.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>8. פסולת</p> <p>א. חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה).</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>ב. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של עיריית בת ים לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>ג. חדרי האשפה יתוכננו באופן מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ד. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות ויהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ואו היתרי בנייה.</p> <p>ה. בתכנית ייאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.</p> <p>ו. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>9. אסבסט</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

הוראות פיתוח	6.7
<p>1. אישור מורשה נגישות עפ"י דין לרבות פיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>2. תנאי להיתר: הגשת תכנית לפיתוח גינון, תאורה, שבילים תשתיות, כבישים שיתואמו ויאושרו עם מהנדסי העיריה.</p> <p>3. באיזור הקולונדה תותר זכות מעבר להולכי רגל. לא יבנו גדרות ומעקות.</p> <p>4. פיתוח וגינון מדרכות:</p> <p>א. בכבישים הפנימיים יושם דגש על שדרות עצים לצורך הצללה להולכי רגל כדי לתת תחושה של שכונה ירוקה יהיה צורך לתת דגש לפיתוח הפנימי</p> <p>ב. תכניות הפיתוח של כל תכנית שתוגש לקבלת היתר תכלול התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ ומעבר שמש ישירה בחורף במדרכות ומעברי הולכי רגל.</p> <p>ג... מפרצי חניה ירוצפו באבנים משולבות צבעוניות עם אבן מעבר מונמכת.</p> <p>5. פתוח שצ"פים</p> <p>א. יש לישמור על שימוש בצמחיה חסכונית במים עצים נשירים ברחובות ועצי הדר בשצ"פים.</p> <p>ב. השצ"פים ישמשו כאזור לשימור מים, כולל בורות חילחול.</p> <p>ג. השטחים הירוקים האינטנסיביים יכללו: גינון, שבילים ורחבות פעילות לרבות פינות ישיבה שקטות, פינות משחקים לגילאים השונים, אפשרות לשימוש במים, שימוש במוטיבים הקשורים לעיר בני-ברק, רחבות פעילות כללית, מדרגים ומדרגות, קירות תמך, תאורה, ורהוט גן.</p> <p>6. יש לתכנן את הטופוגרפיה כך שתאסוף מים.</p> <p>7. יש להשתמש בשיחים ועצים ארץ ישראלים חסכוניים במים.</p> <p>8. חלוקת המגרש</p> <p>15% משטח המגרש יהיו על קרקע טבעית ללא חניונים תת-קרקעיים לאפשר חילחול מים.</p> <p>9. ריהוט גן</p> <p>ריהוט גן לסוגיו (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו'), יהיו עשויים מאחד מן החומרים הבאים: עץ רב שכבתי, קונסטרוקציה מברזל, בטון לבן מסותת או אבן.</p> <p>10. תאורה</p> <p>יורשו פנסי תאורה בכל עיצוב שיתאים לפרויקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו'), וכן אחידות בכל מבנן.</p> <p>סוגי עמודי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העירייה בתכנית ההיתר.</p> <p>11. גדרות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. גדרות בגבולות המגרש</p> <p>ב. גבולות המגרש יגודרו בקירות מצופים אבן עם קופינג תואם בחזית הפונה לשטח הציבורי.</p> <p>בחזית הפנימית ניתן לצפות באבן תואמת או טיח אקרילי בגוון, גובה הקירות כ-60 ס"מ.</p> <p>12. הנחיות לתכנון פיתוח בניה ציבורית ומסחרית לרבות בניה משולבת (מסחר מגורים וכו').</p> <p>א. עומק שתילה לעצים ע"ג תקרות 150 ס"מ מינימום.</p> <p>ב. ריצוף רחבות ושבילים בחומרים עמידים בשחיקה ונוחים בתחזוקה. סוג הריצוף יהיה אחיד בכל האתר ויקבע בשלב ההיתר.</p> <p>13. מבני ציבור</p> <p>א. גידור אחיד בהתאם להנחיות של מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ב. יש למקם שיטחי גינון.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים לעקירה/שימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה/עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. נטיעת עצים בוגרים בתעלות שתילה במדרכות וכן נטיעות עצים בחניות משמרות נגר באישור מחלקת הגינון של העיריה ובעומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. עפ"י תמ"א 4/ב/34</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>3. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, ולהעבירה למשרד להגנת הסביבה ורשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>4. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>5. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>6. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>7. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.</p> <p>8. במידה ותהיה החדרת מי נגר שלא בצורה טבעית, אלא באמצעות הקמת מתקנים, יש לקבל אישור מרשות המים על פי כל דין.</p>	

חשמל	6.11
<p>1. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה:</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ;</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' ;</p> <p>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:</p> <p>- 1.0 מ' מכבלים במתח גבוה עד 33 ק"ו ;</p> <p>- 0.5 מ' מכבלים במתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ה. השינויים במערכות החשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>2. קווי חשמל</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>3. תחנות טרנספורמציה</p> <p>א. בשטח התוכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות תת קרקעיות.</p> <p>ב. מהנדס הוועדה רשאי לאשר תחנות על הקרקע אם לדעתו התנאים מצדיקים זאת.</p> <p>ג תחנות עבור מבני ציבור, מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים. לפי נספח החשמל לתוכנית.</p> <p>ד. על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ו.בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>ז. על מגישי בקשת בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון והקמה של תחנת טרנספורמציה.</p> <p>4. גנרטורים</p> <p>א.גנרטורים הנדרשים על פי כל דין יותקנו במבנים אותם הם משרתים.</p> <p>ב. גנרטורים המותקנים בשטח התוכנית יהיו מושתקים בהתאמה לדרישות כל דין וחוות דעת של יועץ אקוסטיקה.</p> <p>5. תאורת רחובות</p> <p>מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p>	
תקשורת	6.12
<p>א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית, יהיו תת קרקעיים.</p>	



6.12	תקשורת
<p>ב. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>ג. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתכלול נטיעות, השהיית מי נגר, ומאפייני הפיתוח לרבות: גינון, תאורה, גדרות, פינות ישיבה, פינות משחק וכן את הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור, כך שיהוו שצ"פ משלים לשימוש הציבור הרחב. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים, עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>2. קביעת הוראות המתייחסות לאופן פיתוח השטח והבטחת ביצועו, לחומרי גמר, אלמנטים של נוף, ריהוט רחוב, תאורה, הצללה, מתקני משחקים ומגרשי ספורט.</p> <p>3. קביעת הוראות להיקף נטיעות בתכנית, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הוועדה המחוזית.</p> <p>4. קביעת הוראות ליצירת שפת בינוי אחידה לרחובות ובפרט לחזיתות המסחריות, תוך התייחסות להיבטי חומרי גמר, שילוט וקירוי.</p> <p>ב. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, שתקבע שלביות להיתרי בניה, בהתאם לפינוי השטח ובהתאם לפיתוח השטחים הפתוחים ומבני הציבור במתחם.</p> <p>ג. אישור לעיצוב פיתוח המגרשים לרבות לעניין גינון, תאורה, טיפול במי נגר, שבילים וכדו' ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניינים, לרבות בנושא עיצוב חזיתות וציפוי בחומרים קשיחים ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ה. אישור היחידה לאיכות הסביבה לגבי השימושים, במגרשים של מבנים ומוסדות ציבור ובחזית המסחרית.</p> <p>ו. אישור היחידה לאיכ"ס לעניין הריסת המבנים הקיימים, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ז. אישור היחידה לאיכ"ס לעניין עריכת סקרי קרקע ומי תהום במתחם עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. במקום בו נמצאת קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות וכדו') נדרש אישור היחידה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ט. הגשת תכנית לפיתוח הדרכים שתתואם עם יועץ התנועה של העירייה כתנאי להגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון בכל תא שטח.</p> <p>י. תאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק כתנאי להגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון בכל תא שטח.</p> <p>יא. הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריט כתנאי למימוש הבנייה באותו תא שטח.</p> <p>יב נטיעת עצים בוגרים בתאום עם העירייה כתנאי להיתר הבנייה בכל תא שטח.</p> <p>יג. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות עפ"י דין, לרבות לגבי פיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>יד. קבלת הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לנושא פינוי פסולת בנין ועודפי עפר.</p> <p>טו. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

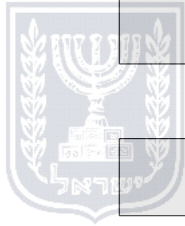
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>טז. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. יז. יש לקבל את אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה והביסוס ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בנייה. יח. תנאי להיתרי בניה בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר היסטורי מפורט שיכלול תכנית דיגום קרקע וגז קרקע. יט. תכניות דיגום גז הקרקע לבחינת הצורך במיגון יותאמו למיקום ולעומק המבנים העתידיים. כ. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט להסדריתנועה. כא. אישור מסמך סביבתי ע"י היח' הסביבתית בעיריה, כי ניתן לקיים מגורים בשטח ההיתר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח בהם יש מסחר יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה שיסקור את הפעילות בבתי העסק המוצגים בטבלה 3 בסקר איכות הסביבה. המסמך יעדכן את סקר השימושים ויכלול בין היתר את תיאור הפעילות במתחם לרבות נהלי העבודה הננקטים למניעת הפוטנציאל להיווצרות מטרדי ריח ואיכות אויר על השימושים הרגישים המוצעים בתכנית. המסמך יתואם מראש ויוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. זיהומי קרקע 2. תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר גזי קרקע והשלמת חקירת הקרקע באישור ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצע איטום מרתפים למניעת חדירת גזי קרקע.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, לרבות שטחים מבוניים, יופרשו לטובת הציבור בהתאם להוראות החלוקה החדשה על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין. 2. הועדה המקומית רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.16</p>
<p>1. תוספת יח"ד למעט דירות נכה. 2. תוספת קומות. 3. בניה מעבר לקווי הבנין, למעט סוכות ובלטות מותרות עפ"י תכניות תקפות.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.17</p>
<p>הועדה המקומית תהא רשאית לגבות את הוצאות התכנית כחוק.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.18</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.19</p>
<p>הבניה החדשה תהיה ככל שניתן ע"פ התקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281.</p>	
<p>שימושים חורגים</p>	<p>6.20</p>
<p>מיום מתן תוקף לתכנית יותר המשך הפעילות של השימושים הקיימים לתקופת מעבר, כשימוש חורג לתקופה שלא תעלה על 3 שנים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. הריסת מבנים קיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריטת כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.
ב. מימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71