

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0177212

מגדלי החשמונאים בב/826



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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

1. אזור תעסוקה בני ברק הינו אזור מתפתח וצובר תאוצת בניה בעשור האחרון בהתאם לתכנית בב/566.
2. מדיניות עיריית בני ברק מעודדת הריסת מבני תעשייה ישנים באזור והקמת מגדלי תעסוקה חדשים.
3. התכנית מייעדת שינוי יעוד ממגורים מיוחד לתעסוקה ומסחר על פי אופי האזור והמדיניות העירונית והקמת שני מגדלי תעסוקה כולל טיפול במרחב עירוני ציבורי.
4. התכנית מאפשרת חלוקה בין בעלי הקרקע באופן שניתן לממשה בשני חלקים מותאמים אחד לשני בהתאמה לבעלויות הקרקע.
5. התכנית מאפשרת הקמת שני מבנים הכוללים מסחר בקומת הקרקע ומגדלי משרדים לתעסוקה נקייה.
6. התכנית מייעדת שטח לשימוש עירוני.
7. התכנית מייעדת פיתוח סביבתי התואם לתכנית הכללית של אזור התעסוקה המתחדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--------------|--------------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית | |
| שטח התכנית | שטח התכנית | 1.2 |
| סיווג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |

מגדלי החשמונאים בב/826

מספר התכנית

501-0177212

מספר התכנית

9.715 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

183667 קואורדינאטה X

666814 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- רחוב עתידי

מדרום- רחוב פורצי כלא עכו

ממזרח- רחוב חשמונאים

ממערב- רחוב מצדה

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-----------|---------|
| | 3 | החשמונאים | בני ברק |
| | 2 | מצדה | בני ברק |

שכונה אזור תעשייה צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------------|
| 6196 | מוסדר | חלק | 116, 168-169 | 26, 113, 118-119, 170 |

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

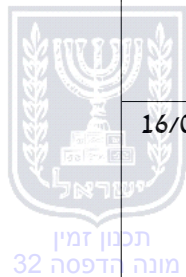
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | | כפיפות | תמא/ 4 / 2 |
| 24/05/2001 | 2834 | 4989 | תכנית זו משנה את התכנית בב/ 566 עפ"י המפורט בתכנית. כל התנאים להיתר המפורטים בתכנית בב/ 566 ותכניות מתאר של בני ברק על כל תיקוניה שלא שונו במפורש בתכנית זו, יהיו תקפים גם לגבי תכנית זו. | שינוי | בב/ 566 |
| 31/07/2008 | 4183 | 5836 | תכנית זו משנה את התכנית בב/ 566 ב' עפ"י המפורט בתכנית. כל יתר הוראות התכנית בב/ 566 ב' ותכניות מתאר של בני ברק על כל תיקוניה חלות על השטח כל עוד לא שונה ע"י תכנית זו. | שינוי | בב/ 566 / ב |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------------|------------------|
| כן | | | יוסי פרחי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יוסי פרחי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין חזית חמישית, חזית מסחרית לכיוון מזרח, חלוקת קומות מסד במגדל ועקרונות פיתוח המרחב הציבורי. | 16/04/2018 | יוסי פרחי | 26/03/2018 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 04/01/2018 | ראובן לאופר | 01/11/2017 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | | 17/04/2018 | אבירם אגאי | 21/03/2018 | | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח פיתוח | 16/04/2018 | סוזנה וגנסברג | 26/03/2018 | 1 | 1: 500 | מנחה | פיתוח סביבתי |
| לא | דוח מיקרו אקלים - הצללות | 21/11/2017 | נירית עמיר | 01/09/2017 | 17 | | מנחה | חוות דעת סביבתית |
| לא | נספח אקלימי ע"פ תמ"מ 5 | 19/10/2017 | נירית עמיר | 09/10/2017 | 31 | | מנחה | חוות דעת סביבתית |
| לא | נספח מים | 24/12/2017 | עדה ברונפמן | 23/11/2017 | | 1: 500 | מנחה | מים |
| לא | פרשה טכנית - מים | 04/01/2018 | עדה ברונפמן | 27/08/2017 | 6 | | מנחה | מים |
| לא | נספח ביוב | 24/12/2017 | עדה ברונפמן | 23/11/2017 | | 1: 500 | מנחה | ביוב |
| לא | פרשה טכנית - ביוב | 04/01/2018 | עדה ברונפמן | 27/08/2017 | 4 | | מנחה | ביוב |
| לא | נספח ניקוז | 24/12/2017 | עדה ברונפמן | 06/12/2017 | | 1: 500 | מנחה | ניקוז |
| לא | פרשה טכנית - ניקוז | 04/01/2018 | עדה ברונפמן | 28/12/2017 | 22 | | מנחה | ניקוז |

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 |
|----------------|-------------|----------------|---------------|---|-----------------|-----------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776555 | 03-5776578 | |
| | פרטי | | | א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ | תל אביב- יפו | הא באייר | 64 | 03-6054207 | 03-5462237 | itzhakie@netvision.net.il |
| דר' | פרטי | דפנה יונת בנדט | | | הרצליה | כנרת | 11 | 09-9509194 | 09-9572219 | bendeterez@gmail.com |
| | פרטי | דב אנדלמן | | | תל אביב- יפו | בית חורון | 9 | 03-6479691 | | dov.andelman@gmail.com |
| | פרטי | דוד אנדלמן | | | תל אביב- יפו | פנקס | 66 | 03-5444958 | | david.andelman@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|----------------|---------------|---|-----------------|----------|-----|------------|------------|---------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776555 | 03-5776578 | |
| פרטי | | | א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ | תל אביב- יפו | הא באייר | 64 | 03-6054207 | 03-5462237 | itzhakie@netvision.net.il |
| פרטי | דפנה יונת בנדט | | | הרצליה | כנרת | 11 | 09-9509194 | 09-9572219 | bendeterez@gmail.com |

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|------------|----------|-------------|-----------|-----|------------|-----|------------------------------|
| פרטי | דב אנדלמן | | | תל אביב-יפו | בית חורון | 9 | 03-6479691 | | dov.andelman@gma il.com |
| פרטי | דוד אנדלמן | | | תל אביב-יפו | פנקס | 66 | 03-5444958 | | david.andelman@g mail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-------|----------------|------------|-----------------------------------|-------------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776555 | 03-5776578 | |
| בעלים | | | | א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ | תל אביב-יפו | הא באיר | 64 | 03-6054207 | 03-5462237 | itzhokie@netvision. net.il |
| בעלים | | דפנה יונת בנדט | | | הרצליה | כנרת | 11 | 09-9509194 | 09-9572219 | bendeterez@gmail.c om |
| בעלים | | דב אנדלמן | | | תל אביב-יפו | בית חורון | 9 | 03-6479691 | | dov.andelman@gma il.com |
| בעלים | | דוד אנדלמן | | | תל אביב-יפו | פנקס | 66 | 03-5444958 | | david.andelman@g mail.com |

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 | יוסי פרחי | 9840 | פרחי- צפריר אדריכלים בע"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 03-6142142 | 03-6142141 | yossi@fa- za.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|---------------|---------------|---|-----------------|----------------------|-----|------------|-------------|---|
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | אבירם אגאי | 6238 | דגש הנדסת תכנון תנועה ודרכים בע"מ | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | 03-7554433 | dgsh@dgsh.c o.il |
| | יועץ תשתיות | עדה ברונפמן | | עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ | טירת כרמל | יוזמה | 3 | 04-8233484 | 077-3181914 | ada- bronfman@a da- bronfman.co. il |
| אדריכלות נוף | יועץ נופי | סוזנה וגנסברג | 16418 | | רמת גן | שד הכלניות | 4 | 03-5759995 | 03-5756107 | lisu@lisu.co.i l |
| מודד | מודד | ראובן לאופר | 574 | משרד טכני למדידות | תל אביב- יפו | טברסקי | 12 | 03-5608221 | | rlauffer@beze qint.net |
| אדריכלית | יועץ סביבתי | נרית עמיר | | ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ | נתניה | היצירה | 6 | 09-7733160 | 09-7733161 | mail@esd- env.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|----------------------------|---|
| קומות מסד | כוללות קומות בתכנית רחבה עבור מסחר ושימושים נוספים המופיעים בסעיף 4.1.1 |
| תכנית נוספת | תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית שתוכן על פי הוראות תכנית זו ותכלול איחוד וחלוקה מחדש על תחום התכנית |
| תכנית קרקע על קרקעית מרבית | היחס שבין שטח הבניה הכולל בקומת הקרקע ובין שטח המגרש |
| תכנית קרקע תת קרקעית מרבית | היחס בין השטח הכולל של קומת מרתף אחת ובין שטח המגרש |

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**

הקמת 2 מגדלי תעסוקה במתחם תכנית בב/566 ע"י:

1. שינוי ייעוד מתעסוקה ומסחר וממגורים מיוחד ליעוד מעורב תעסוקה ומסחר.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
3. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להכנת תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה וכמפורט בהמשך בתכנית זו:
 - א. איחוד מגרשים 200 (169,168) ו-201 (116) וחלוקתם לשלושה תאי שטח: 2A ביעוד משולב למסחר ותעסוקה ו-2B ו-2C ביעוד לשטח פרטי פתוח.
 - ב. מתן אפשרות למימוש נפרד לכל אחד מהמגרשים 200, 201 בשני תאי שטח לפי יעודם, לאחר אישור התכנית הנוספת לאיחוד וחלוקה מחדש.
 2. שמירה על השטחים שביעוד שטח פרטי פתוח לחלק מהרצף בתכניות התקפות.
 3. קביעת הוראות לגבי שימושים ותכליות מותרות, אופי הבינוי, העיצוב, האדריכלי ופיתוח המגרשים.
 4. קביעת הוראות בניה, גובה המבנים, תכנית וקווי בניין.
 5. קביעת הוראות והיקף שטחי ציבור.
 6. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים, לרבות תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי פינוי פסולת בניין, מניעת מטרדים וכד'.
 7. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות תכנית בב/566 ימשיכו לחול, למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
 8. הוראות תכנית זו כוללות הנחיות להתכלותה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח | יעוד | סימון בתשריט |
|----------------|---------------|------------------------------|
| 11, 1 | דרך מאושרת | |
| 2A | מסחר ותעסוקה | |
| 2B, 2C | שטח פרטי פתוח | |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 2A | מסחר ותעסוקה | בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו |
| 11, 1 | דרך מאושרת | זיקת הנאה |
| 2A | מסחר ותעסוקה | זיקת הנאה |
| 2B, 2C | שטח פרטי פתוח | זיקת הנאה |
| 11, 1 | דרך מאושרת | חניה |
| 2A | מסחר ותעסוקה | חניה |
| 2B, 2C | שטח פרטי פתוח | חניה |
| 11, 1 | דרך מאושרת | מבנה להריסה |
| 2A | מסחר ותעסוקה | מבנה להריסה |
| 2B | שטח פרטי פתוח | מבנה להריסה |
| 2A | מסחר ותעסוקה | מגרש המחולק לתאי שטח |
| 2B, 2C | שטח פרטי פתוח | מגרש המחולק לתאי שטח |
| 2A | מסחר ותעסוקה | קו בנין עילי |
| 2B | שטח פרטי פתוח | קו בנין עילי |
| 11, 1 | דרך מאושרת | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 2A | מסחר ותעסוקה | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 2B, 2C | שטח פרטי פתוח | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------|-----------------|---------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 22.31 | 2,167 | אזור תעסוקה |
| 10.39 | 1,009 | דרך מאושרת |
| 47.33 | 4,598 | מגורים מיוחד |
| 19.98 | 1,941 | שפ"פ |
| 100 | 9,715 | סה"כ |
| מצב מוצע | | |
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 22.34 | 2,170.41 | דרך מאושרת |
| 63 | 6,120.86 | מסחר ותעסוקה |
| 14.66 | 1,423.9 | שטח פרטי פתוח |
| 100 | 9,715.18 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מסחר ותעסוקה |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. בקומות מסד:</p> <p>קומה 1 (קרקע): שטח למסחר קמעונאי לרבות בנקים, בתי קפה, שירותים אישיים, משרדים ומסעדות ושטחי שרות. תתאפשרנה כניסות ומבואות למשרדים בקומות העליונות וכן פריקה וטעינה.</p> <p>קומות 2, 3: מכללות, מרפאות, משרדים, שימושים ציבוריים התואמים את אופי הבניין. בקומות טיפוסיות עליונות: משרדים ושטחי שירות.</p> <p>2. בקומת מרתף עליונה:</p> <p>חניה, מחסנים, פריקה וטעינה, חדרים טכניים, שטחי שרות.</p> <p>3. בקומות מרתף תחתונות:</p> <p>חניה, חדרים טכניים, שטחי שרות.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה מבנים:</p> <p>בתא שטח 2A שייעודו מסחר ותעסוקה גובה המבנים לא יעלה על:</p> <p>3 קומות מסד כולל קומת קרקע, שמעליהן מגדל בן 37 קומות כולל קומות טכניות וגג, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>גובה קומת קרקע עד 9 מ' ברוטו.</p> <p>סה"כ גובה קומות מסד לא יעלה על- 17.0 מ'.</p> <p>גובה קומה טיפוסית עד 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>סה"כ גובה מרבי אבסולוטי לא יעלה על 177.5 מ'.</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המוצג בתשריט המוצע.</p> <p>2. יותרו מרתפים בקו 0.00 מ' לגבולות המגרש ובלבד שסה"כ תכסית המרתפים לא יעלה על 80% יתרת 20% משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי וישמשו לגינון ולחלחול מי נגר.</p> |
| ג | <p>מרתפים</p> <p>מרתפים</p> <p>יותרו עד 6 קומות מרתף בהתאם לדרישות החניה.</p> <p>גובה קומת מרתף עליון לא יעלה על 6 מ' נטו, למעט חריגות מקומיות הנובעות מצרכים הנדסיים וטכניים ובאישור מהנדס העיר</p> <p>גובה קומות מרתף תחתונות לא יעלה על 3.0 מ' נטו.</p> <p>פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לחצרות הבניינים הגובלים ולא לרחוב או לשטחים עם זיקת הנאה לציבור.</p> |
| ד | <p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח זה תותר זכות מעבר להולכי רגל במפלס הרחוב.</p> |
| ה | מסחר |

| | |
|---|--------------|
| מסחר ותעסוקה | 4.1 |
| <p>מסחר יתאפשר בקומות המסד ובקומת המגדל הראשונה שמעל המסד אשר פונה לחזית החמישית של המסד.</p> <p>היתר הבניה למסחר יותאם למדיניות העדכנית של הועדה המקומית לנושא זה (מיקום שטחי המסחר).</p> | |
| <p>פיתוח סביבתי</p> <p>יותר שימוש במרצפות המאפשרות חלחול מי נגר עילי.</p> | ו |
| שטח פרטי פתוח | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| <p>א. תשתיות עירוניות, גינה/כיכר/הרחבת מדרכה לשימוש כלל הציבור במפלס הקרקע, ניטעות עצי צל. שטחים אלו יכללו שטחים מגוונים ו/או מרוצפים, שבילים, מתקני משחק, ריהוט גנני, פרגולות ומתקני הצללה וכיו"ב.</p> <p>ב. בקומת מרתף יותרו שטחי שרות לחניה, מחסנים, שטחים טכניים.</p> <p>ג. בתא שטח 2C תיקבע כיכר עירונית ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה להולכי רגל. השטח ישמש כרחוב זמני עד להשלמת הדרך הצפונית בתחום התכנית.</p> | |
| הוראות | 4.2.2 |
| <p>פיתוח סביבתי</p> <p>בשטח זה אסורה כל בניה על קרקעית. יותרו עבודות פיתוח והתקנת תשתיות רחוב לרבות ריצוף, גינון, גדרות, קירות תמך, ריהוט גנני, פרגולות ומתקני הצללה וכיו"ב.</p> | א |
| <p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת עד 6 קומות מרתף לשטחי שירות וחניה לבעלי המשרדים, כמפורט בסעיף 4.1.2, סעיף משנה ג.</p> <p>2. מעל מפלס תקרת מרתף החניה העליון תותקן שכבת אדמה מתאימה לגינון נטיעות ועצים בוגרים בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ'.</p> <p>3. במקומות המתחייבים לכך לצורך ניקוז לא יפחת המילוי מגובה 0.5 מ'.</p> <p>4. מתחת לשפ"פ יובטח גובה מספיק למעבר תשתיות ציבוריות מעל תקרת המרתפים באישור מחלקת תשתיות.</p> <p>5. נטיעות לאורך הרחובות יהיו על פי מסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני מחוז תל אביב.</p> | ב |
| <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>בשטח זה תותר זכות מעבר להולכי רגל במפלס הרחוב.</p> | ג |
| <p>פיתוח סביבתי</p> <p>יותר שימוש במרצפות המאפשרות חלחול מי נגר עילי.</p> | ד |
| דרך מאושרת | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.</p> | |
| הוראות | 4.3.2 |

| דרך מאושרת | 4.3 |
|---|-----|
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>בתחום הדרך יבוצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקנים ואביזרים לשירות הציבור וכיו"ב, ע"פ הוראות מהנדס העיר ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשות המוסמכת.</p> | א |
| <p>תשתיות</p> <p>בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקנים וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד', ע"פ הוראות מהנדס העיר ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשות המוסמכת.</p> | ב |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | 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 |
| | | | | | | | 89 | 6020 | | | 1720 | 4300 | (1) 6771 | 2A | מבנים ומוסדות ציבור | מסחר ותעסוקה | |
| | | | | | | | 75 | 5040 | | | 1440 | 3600 | (1) 6771 | 2A | מסחר | מסחר ותעסוקה | |
| 7 | 5 | 5 | 5 | 6 | 39 | 177.5 | (4) 70 | 1525 | 103296 | (3) 32501 | | (2) 20227 | 50568 | (1) 6771 | 2A | תעסוקה | מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | | | | | (5) | | | (1) 6771 | 2C | חניון | שטח פרטי פתוח | |
| | | | | | | | | 480 | 3720 | (6) 3720 | | | 775 | 2B | חניון | שטח פרטי פתוח | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה מחושבות לפי שטח מגרש של 6,771 מ"ר המורכב משטח המשותף של תאי השטח 2A ו-2C..
- (2) שטח השירות חושב לפי 40% מהשטח העיקרי לשימוש התעסוקה בתאי שטח 2A, 2C..
- (3) שטח השירות חושב לפי 80% משטח המגרש (תאי שטח 2A, 2C) כפול 6 קומות. שטח המרתפים יחושב בהתאם לדרישות החניה ודרישות טכניות לצורכי שירות..
- (4) התכסית של קומות המסד..
- (5) שטחי השירות לחניון התת קרקעי בתא שטח 2C נכללים ומפורטים בזכויות הבניה של תא שטח 2A..
- (6) שטח השירות חושב לפי 80% משטח המגרש כפול 6 קומות. שטח המרתפים יחושב בהתאם לדרישות החניה ודרישות טכניות לצורכי שירות..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית.
2. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית למגרש נשוא ההיתר.
3. המסמך יפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של מבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, מפלסי הכניסה הקובעת, פריסת תכליות ושימושים, מיקום סופי של זיקת הנאה, פירוט חומרי גמר עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, שטחי חלחול והשהיית מי נגר וכיוצ"ב, מערך גישות לרכב, חניות בהתאם לשלבי הביצוע ומימוש התכנית ותכנון חדרי אשפה עם הפרדת ומיון פסולת.
4. עמידה בתקן ישראלי לבניה ירוקה.
5. אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדר תנועה וחניה מפורטת.
6. קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהריסת המבנים ומהקמת המבנים החדשים.
7. הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה לבין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.
8. על מגיש הבקשה לצרף אישור מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. במידה ובאתר ההריסה ישנם חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי סעיף 6.5 ד להלן.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. פיתוח השפ"פ במגרש על פי תכנית פיתוח מאושרת על ידי מהנדס העיר.
2. רישום זיקת הנאה לטובת ציבור הולכי הרגל ומעבר רכב בשטח הפרטי הפתוח.
3. הקמת חברת ניהול.
4. אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדר תנועה וחניה מפורטת.

6.3**חניה**

1. תקן החניה יהיה תקן מרבי ע"פ תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה, לרבות לנושא אופניים ואופנועים. לא יותרו חניות עיליות בתחום התכנית.
2. תותר הצמדת עד 15% ממקומות החניה וכן שימוש מוגבל במכפילי חניה.
3. בסמכות מהנדס העיר יהיה לבטל רמפות ו/או לקבוע הסדרי תנועה זמניים לחניונים התת קרקעיים בכדי לתת עדיפות לכניסה ויציאה אחת לכלל התכניות.
4. חניה תפעולית ופינוי אשפה יהיו במפלס הקרקע או המרתף.
5. רמפות כניסה לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת הנאה.
6. תתאפשר העלאה, הורדה והיסעים בשטלים בתחום החניון.

6.4**תשתיות**

- כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
- א. כללי:
- לפני התחלת תכנון מפורט של המבנים ולקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים והביוב של "מי ברק" לצורך קבלת הנחיות בדבר הגנה על קו מים עירוני וקו ביוב הקיימים בסמוך להקמת הפרויקט / התקנת מערכת מים / ביוב פרטית ומיקום חיבור לקו המים / הביוב העירוני.
- ב. מערכת מים:
- מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון של חיבור קו מים הפרטי למערכת הציבורית מאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית בני ברק.
- לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הזנת מים הציבורי הקיים ולפני מתן

| תשתיות | 6.4 |
|--|-----|
| <p>אישור התאגיד - שמערכת הספקת מים הנוגעת לפרויקט - בוצעה לשביעות רצון. ג. מערכת ביוב:</p> <p>מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי - מאושר ע"י תאגיד המים והביוב של עיריית בני ברק. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה של תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי הוצאת היתר הבניה יהיה אישור התאגיד כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור התאגיד - שמערכת הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצון.</p> | |
| הריסות ופינויים | 6.5 |
| <p>1. המבנים הקיימים ייהרסו כתנאי להיתר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. 2. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניה. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים, בהתאם לתכנית האב שאושרה בוועדה המחוזית. ב. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970. ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ד. אם קיים אסבסט-צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, תצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים), לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.</p> | |
| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה | 6.6 |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> | |
| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.7 |
| <p>1. עשרה והגנה על מי תהום לפי תמ"א 34 ב/4 א. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. ב. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים למתן היתר בניה. ג. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול או מניעת התפשטות במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בניה. ד. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית ויקבעו הנחיות לתאום כל פעולה (חפירה, דיפון, כלונסאות) המצריכה הגעה למי תהום.</p> | |



| | |
|--|--------------------|
| <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p>6.7</p> |
| <p>ה. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. יערך תיאום עם מהנדס הוועדה המקומית למניעת מפגעים בשלב ההקמה בהתייחס להמלצות חוות הדעת הסביבתית ובהתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. שלבי הפיתוח וההקמה.</p> <p>ב. מיקום אתר התארגנות ודרכי גישה.</p> <p>ג. פירוט העבודות והמתקנים.</p> <p>ד. הוראות ואמצעים למניעת מפגעי רעש ואבק.</p> <p>ה. טיפול בעודפי עפר.</p> <p>ו. הנחיות להגנה ושימור ערכי הטבע בזמן העבודות.</p> <p>ז. הנחיות לצמצום מפגעי רעש בשלב ההקמה.</p> <p>ח. הריסה ופינויים כאמור בסעיף 6.5 לעיל.</p> | |
| <p>חומרי חפירה ומילוי</p> | <p>6.8</p> |
| <p>טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> | |
| <p>רישום שטחים ציבוריים</p> | <p>6.9</p> |
| <p>1. רישום שטחים ציבוריים:</p> <p>א. השטחים הכוללים למטרות ציבור יחולקו בין המגרשים 200, 201.</p> <p>ב. החלוקה תהיה ביחס לשטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת שיוקצו לכל תא שטח במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.</p> <p>ג. השטחים למטרות הציבור ימוקמו באחת מקומות המסד.</p> <p>ד. השימושים המותרים יהיו תואמי תעסוקה.</p> <p>2. השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתיאום עם היועמ"ש.</p> <p>3. ככל שלא ינוצל כל השטח המוקצה לצורכי ציבור במגרש, יתרת השטח הלא מנוצל יהיה תעסוקה.</p> | |
| <p>איחוד וחלוקה</p> | <p>6.10</p> |
| <p>1. תכנית האיחוד והחלוקה תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p> <p>2. נפחי הבניה וחלוקת הזכויות יקבעו במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה, ויעוגנו במסמך עיצוב אדריכלי נופי.</p> <p>3. בתכנית האיחוד והחלוקה יחולק תא שטח 2A לשני מגרשי בניה.</p> <p>4. שטחי הבניה וחלוקת הזכויות לשני מגרשי הבניה, יקבעו על פי עקרונות החלוקה והבינוי המנחה בתכנית זו.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |



| הנחיות מיוחדות | 6.12 |
|--|------|
| <p>1. שלביות ביצוע:</p> <p>א. כל עוד לא יבוצע רחוב מצפון לתא שטח 2A יתאפשר ברחוב הדרומי גם מעבר לכלי רכב.</p> <p>ב. אי הקמת קומות החניון והמסד בעת ובעונה אחת יביא להפחתת זכויות הבניה בהתאם למסמך המדיניות כאשר למגרש הצפוני יוקצו 575% שטחי בניה עיקריים ולמגרש הדרומי יוקצו 800% שטחי בניה עיקריים.</p> <p>2. חיווי חזותי לציפורים:</p> <p>במבנה ישולב חיווי חזותי לציפורים בזוגיות וחלונות ב- 3 הקומות הראשונות או בגובה המשתקפת בו צמחיה, כגון דפוס U.V בזכוכית או גודל חלונות מותאם בהתאם לתקנים מערביים לצמצום התנגשות ציפורים.</p> | |



| הוצאות הכנת תוכנית | 6.13 |
|---|------|
| <p>1. הוצאות עלות הכנת התכנית יחולקו באופן יחסי לפי זכויות הבניה בין מגרשי הבניה המרכיבים את התכנית. ההוצאות יוחזרו למממן התכנית.</p> <p>2. ככל שיינתן כתב שיפוי נגד תביעות בגין התכנית, לא יינתן היתר בניה בתכנית המפורטת אלא אם יוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי מבקש ההיתר יישא בחלקו היחסי בתשלום פיצוי שייקבע לתכנית זו, גם אם לא חתם על כתב השיפוי.</p> | |



| זיקת הנאה | 6.14 |
|--|------|
| <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3 מטר לאורך הדופן הצפונית והמזרחית אשר יצורפו למדרכה ויפתחו כמרחב ציבורי רציף. זיקת המעבר לא תשמש את בעלי השטח המסחרי להצבת כיסאות, שולחנות וכדומה.</p> <p>2. תיקבע זיקת הנאה בדופן הדרומית של התכנית שתאפשר שימוש ציבורי ברוחב הזמני ברח' פורצי כלא עכו, עד להקמת הרחוב החדש בדופן הצפונית של התכנית.</p> <p>3. זיקות ההנאה לציבור ירשמו בלשכת רשם המקרקעין.</p> | |

| סביבה ונוף | 6.15 |
|---|------|
| <p>1. פיתוח המדרכות והנטיעות ע"פי מדיניות הוועדה המחוזית מדצמבר 2015, לרבות לנושא עומק אדמה גנני רציף, נפחי גידול, סוגי עצים וכן קביעת נטיעת 2 שורות עצים רציפות לכל הפחות לאורך הדופן המערבית של התכנית.</p> <p>2. יקבעו לפחות 20% שטחים פנויים לחלחול (ע"פ תמ"א 34 / ב / 4) ונטיעות עצים בוגרים. תינתן העדפה למיקום השטחים לאורך הרחובות מצדה והחשמונאים. יקבע עומק אדמה גנני שלא יפתח מ- 1.5 מטר בתחום השטחים המיועדים לנטיעות עצי צל.</p> | |

| חשמל | 6.16 |
|--|------|
| <p>1. מיקום התוואים להעברת תשתיות המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>2. תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורות, תת קרקעיות או משוקעות או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות השנאה ותחנות המשנה יעשו בתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>3. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>4. היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

| ניהול מי נגר | 6.17 |
|---|-------------|
| <p>תכנית העיצוב האדריכלי שתאושר, טרם היתר הבניה, תבטיח שאופן פיתוח השטח המיועד לחלחול, יאפשר חלחול מיטבי של 20% פנוי ללא בניה תת קרקעית, וזאת באישור היחידה הסביבתית של עיריית בני ברק.</p> <p>1. עקרונות תכנון מערכת הניקוז:</p> <p>א. קוטר צינור מינימאלי - 50 ס"מ משיקולי אחזקה.</p> <p>ב. קולטנים - בכל נקודה לקליטת נגר ימוקם צמד קולטנים לפחות.</p> <p>ג. קולטנים בנקודות מינימום יתוכננו כך שיקלטו את כמויות הנגר בנקודה הנמוכה עבור כל האגן בהסתברות של 1:5 שנים.</p> <p>2. עקרונות תכנון שימור נגר:</p> <p>א. שימור נגר יתוכנן במסגרת תכנון מפורט של מתחם מגדלי החשמונאים לפני החיבור לניקוז העירוני.</p> <p>ב. שימור נגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 1% למשך של שעה.</p> <p>ג. הספיקה המקסימאלית שיוצאת מתחום המגרש אל השטח הציבורי לפי מודל CIA בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים.</p> <p>ד. יש לדאוג לשטחי חלחול בשטח בהתאם למסומן בתכנית או ש"ע הנדסי כולל איגום נגר מספיק להשהיה של סופת תכן בהסתברות של 1% ומשך של שעה.</p> <p>3. תכנון רגיש להחדרת מי נגר:</p> <p>א. אין לאפשר הכנסת נגר עילי אל החניונים התת קרקעיים.</p> <p>ב. מים שמגיעים אל החניונים התת קרקעיים (נזילות, שטיפה וכו') יקלטו בתחנת שאיבה ייעודית ויופנו אל מערכת הביוב.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0 | ל"ר | ל"ר |

7.2 מימוש התכנית

התכלות זכויות:

התכנית תתכלה ככל שתוך 5 שנים מיום אישור (פרסום ברשומות) תכנית זו לא יצא היתר בניה ראשון לבניה מעל פני הקרקע מכוח התכנית לאיחוד וחלוקה ועל בסיסה. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להאריך את מועד התכלות תכנית זו לתקופה של 5 שנים נוספות, ככל שהחלטה תתקבל טרם התכלות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32