

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0193359

מתחם אבו- חצירא, בני ברק

תל-אביב

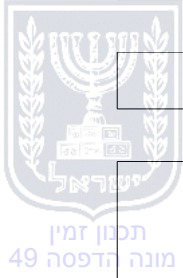
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/10/2018

להפקיד את התכנית

02/06/2019

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

תחום התכנית גובל ברחובות אבו חצירה, רח' המכבים ורח' שלמה בין יוסף ומאופיין בהפרש משמעותי בין מפלסי הרחוב התוחמים אותו (שיא גובה ברח' שלמה בין יוסף).

המתחם, באזור בתהליכי התחדשות עירונית, כולל מבנה מסחר ותעסוקה משולב מסוף תחבורה ציבורית בקומת הקרקע, ומבני מגורים הכוללים כ-292 יח"ד, שבחלקם מסחר בקומות הקרקע (חזית רח' אבו חצירה ורח' המכבים).

התכנית המוצעת בשטח של כ- 16.8 דונם משנה ייעודים ושימושים מהתכניות שקדמו לה - תכנית בב/701 ותכנית בב/814:

תכנית בב/701 (מתן תוקף: שנת 2004) הוצעה לפתח מוקד תעסוקה ומסחר, במסגרת מהלך של התחדשות עירונית, בהיקף של 44,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 65,000 מ"ר שטחי שירות.

תכנית בב/814, (מתן תוקף: שנת 2009), הוצעה שינוי חלקי של יעוד הקרקע למגורים הכוללים 72 יח"ד, בהיקף של כ- 7,200 מ"ר שטחים עיקריים ו- 6,335 מ"ר שטחי שירות, מתוך סך כל השטחים המאושרים בתכנית בב/701.

בתכנית המוצעת מספר איזורי יעוד עיקריים:

1. תא שטח 101 כולל: מגורים ד' (בגובה של ק+6+גג מעל מפלס הכניסה הקובעת ברחוב שלמה בן יוסף; קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת; שלושה מבני מגורים).
2. תאי שטח 204-102,200 הכוללים: מגורים ד' (בגובה של ק+6+גג מעל מפלס הכניסה הקובעת; חזית מסחרית לרח' המכבים; ארבעה מבני מגורים) וכן מסחר ומגורים בדופן רחוב אבו חצירה (בגובה של ק+6+גג; חזית מסחרית לרחובות אבו חצירה והמכבים - קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעליה קומה מסחרית נוספת; שלושה מבני מגורים מעל המסד המשותף; שטח פתוח - שצ"פ ושפ"פ בפינת הרחובות).
3. תא שטח 700, הכולל: שטח מעורב למבני ציבור ושצ"פ.
4. תא שטח 400, הכולל: מסחר ותעסוקה (8 קומות מעל 2 קומות מסד; קומת קרקע במפלס אבו חצירה עם מסוף תחבורה, וקומה מפולשת, המשמשת כשטח פתוח בזיקת הנאה למעבר הציבור), וכן שטח ציבורי פתוח.
5. תאי שטח 205,300,306 הכוללים שטח ציבורי פתוח בין מבני מגורים קיימים ברחוב שלמה בן יוסף ממערב, לשטחים הציבוריים, המוצעים בתכנית ממזרח ומדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם אבו- חצירא, בני ברק

מספר התכנית 501-0193359

1.2 שטח התכנית 16.872 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184212
קואורדינאטה Y	666780

1.5.2 תיאור מקום

המכבים, אבו חצירה ישראל, בן יוסף שלמה, מכלוף דוד.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אבו חצירה ישראל	7	
בני ברק	בן יוסף שלמה	2	
בני ברק	המכבים	43	
בני ברק	המכבים	45	
בני ברק	המכבים	39	
בני ברק	המכבים	41	
בני ברק	המכבים	37	
בני ברק	המכבים	47	
בני ברק	מכלוף דוד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	333	332
7361	מוסדר	חלק	96	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5, לענין רדיוס מגן מבאר, תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 105 / ס / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2 תחולנה על תכנית זו.	5427	3833	17/08/2005
בב/ 534	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול.	3940	607	07/11/1991



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 701	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 701 ממשיכות לחול.	5289	2549	15/04/2004
בב/ 814	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 814 ממשיכות לחול.	6214	3180	17/03/2011
בב/ מק/ 105 / ס / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1 תחולנה על תכנית זו.	5256		17/12/2003
בב/ מק/ 105 / פ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ תחולנה על תכנית זו.	5455	309	13/11/2005
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
501-0211441	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	7167	1958	16/12/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 44 19/03/2019	אלי פירשט	04/03/2019	1	1: 750	מנחה	בינוי
לא		09: 25 14/01/2019	יעל מוריה	25/06/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		09: 45 03/02/2019	עירד שרייבר	31/01/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 49 22/09/2016	אלי פירשט	21/09/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		11: 09 10/12/2017	אדיר אלוס	24/10/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 13 10/12/2017	אדיר אלוס	24/10/2017	28		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 11 26/06/2018	זאב ברקאי	24/06/2018	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776388		
	פרטי			אזורים בניין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו (1	32	03-5632632	03-5632620	info@azorim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: (שיכון ופיתוח לישראל בע"מ לשעבר) חוסלה ומוזגה לתוך אזורים בנין (1965) בע"מ.

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	03-5776388		
פרטי			אזורים בניין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632	03-5632620	info@azorim.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	אלי פירשט	24086	מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	(1)	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor-first.com

תכנון זמין
הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	50070	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ekdatamap@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	יעל מוריה		מוריה סקלי	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moria-sekely.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש	בני ברק	בן גוריון דוד	2	03-7554444		
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		aadir@013.net
פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il

(1) כתובת: יגאל אלון 67 תל אביב.

(2) כתובת: ת.ד. 309.



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 49



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 101	מפלס רחוב שלמה בן יוסף.
מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 102	מפלס רחוב אבו חצירא.
מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 200	מפלס תאי שטח 205, 306 / רח' המכבים.
מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 400	מפלס תא שטח 700.
קומות קרקע / מסד בתא שטח 400	הקומה הנגישה ממפלס אבו חצירא (חזית מזרחית) - תכונה "קומת קרקע". הקומה הנגישה ממפלס תא שטח 700 (חזית מערבית) תכונה "קומת קרקע עליונה". שתייהן ביחד יכוונו "קומות מסד".

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 שבין רח' אבו חצירא, רח' המכבים, ורח' שלמה בן יוסף, לצורך הקמת שכונת מגורים, הכוללת: מבני מגורים, עם מסחר ומשרדים בקומות התחתונות, פיתוח השטח, לרבות שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ולצידם הקמת מבנה לצרכי תעסוקה, מסחר ומסוף אוטובוסים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממסחר מיוחד, מגורים ג', רחוב משולב ושטח ציבורי פתוח, למסחר ותעסוקה, מגורים ד', שפ"פ, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרך.
- קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ומשרדים במבנים בני 6.5 קומות.
- קביעת זכויות בניה למבנה שימש לתעסוקה מסחר ומסוף אוטובוסים.
- קביעת זכויות בניה למוסדות ציבור לשימוש של גני ילדים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי.
- קביעת תנאים להיתר.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	200, 102, 101
שטח ציבורי פתוח	306, 302 - 300
שטח פרטי פתוח	205, 204, 201
דרך מאושרת	500
שביל	600
מסחר ותעסוקה	400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	101
בלוק מסוף מתע"נ	מסחר ותעסוקה	400
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	500
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	200, 102, 101
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	205, 204, 201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	306, 302
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	400
הנחיות מיוחדות	שביל	600
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	205
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	306, 300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	200, 102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	600
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	205, 201
חזית מסחרית	מגורים ד'	200, 102
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	205
מבנה להריסה	דרך מאושרת	500
מבנה להריסה	מגורים ד'	200, 102, 101
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	400
מבנה להריסה	שביל	600
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	205, 201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	306, 300
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	200, 102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	205, 204, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	306, 302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	569	3.37
דרך משולבת	1,509	8.94
מגורים ג	3,134	18.58
מסחר מיוחד	9,256	54.86
שביל	102	0.61
שטח ציבורי פתוח	2,302	13.64
סה"כ	16,872	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	569.64	3.38
מגורים די	7,818.73	46.34
מסחר ותעסוקה	3,428.87	20.32
שביל	131.45	0.78
שטח פרטי פתוח	1,486.79	8.81
שטח ציבורי פתוח	2,220.96	13.16
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,215.95	7.21
סה"כ	16,872.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה. ג. במגרשים בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תיקבע קומה מסחרית בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, כולל מסעדות, בתי אוכל, חנויות, משרדים, שירותים אישיים וכיו"ב. ככל שיוותרו במגרש שבו חזית מסחרית שטחים לדירות גן בעורף הבניינים, ניתן יהיה למקם יח"ד כאלו. ד. צרכי ציבור לטובת גני ילדים וחצר כנדרש. ה. משרד, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע, ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי, כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות, יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה. בעלי מקצוע, המקבלים קהל יוכלו לעשות זאת בקומת קרקע או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד. ז. שטחי חנייה ושירות בתת הקרקע. ח. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, בהתאם למסומן בתשריט.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. מספר הקומות- 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג, וע"פ ההוראות להלן. 2. מספר הקומות ייספר ממפלס הכניסה הקובעת. 3. מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר קומת מגורים נוספת, בתנאי שהפרשי הגבהים מאפשרים זאת. בקומה זו יותרו יח"ד צמודות קרקע / דירות גן ו/או שטחים לשימוש ציבורי. 4. גובה קומת קרקע בחזית מסחרית לא יעלה על 6 מ' ברוטו. 5. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. 6. 20% מסך יח"ד תהיינה יח"ד קטנות. 7. לכל יח"ד תוקצה מרפסת שמש. שטחי המרפסות מיועדים לשימוש זה בלבד ולא ניתן לנייד ו/או לסגור שטחים אלו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 7. לכל יח"ד תוקצה מרפסת סוכה, בהתאם לתכנית בב/105/ס.2. 7. המרחק בין חזיתות בנייני המגורים לא יפחת מ- 7.5 מ'. 8. המרחק בין מרפסות סוכה לא יפחת מ- 4.5 מ'. 9. בקומת המרתף יובטחו פתרונות חלחול, ניקוז ואוורור מתאימים. 10. חלל המרתף לא יעלה מעל פני הקרקע. 11. בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יצויין כי מיקום חדרים טכניים, חדרי אשפה וחדרי גז בקומת הקרקע יתאפשר באופן שלא יפגע בחזיתות המבנים, משתמשי המבנים והולכי הרגל.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. במיקומים בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר חזית מסחרית (לאורך רחובות אבו חצירא והמכבים), בקומת הקרקע, ובקומה שמעליה.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>2. שטחים אלה ישולבו בקומות המסד, תוך שילוב כניסות נפרדות אל מבני המגורים.</p> <p>3. המסחר יהיה תואם בנייני מגורים.</p> <p>4. בתא שטח 102 הגישה אל המסחר תתאפשר מכל החזיתות כולל מהשדרה הפנימית - השפ"פ בתא שטח 201.</p> <p>5. בתא שטח 200 ימוקמו השימושים מהמסחריים בחזית הפונה לרח' המכבים ובחזית הפונה לשפ"פ בתא שטח 201.</p>
ג	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו</p> <p>הקצאה לצרכי ציבור :</p> <p>1. התכליות בשטח המיועד לצרכי ציבור יהיו ע"פ המפורט בסעיף 4.1.1 ד.</p> <p>2. בתחום קומות הקרקע של מבני המגורים בתא שטח 101, במפלס הכניסה הקובעת ו/או בקומה שמתחתיה [ראו סעיף 4.1.2א(3)], ישולב שטח לצרכי ציבור - חינוך; כיתת גן.</p> <p>3. לשטח הציבורי תוצמד חצר.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>כמפורט בטבלה 5, וכמסומן בתשריט.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית - עד שני מפלסי חנייה.</p> <p>2. תקן חנייה לרכב יהיה עד 0.7 מקומות חניה ליח"ד.</p> <p>3. תקן חניה לתעסוקה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. חנייה למסחר לפי תקן חנייה ארצי בתוקף לעת הוצאת היתר.</p> <p>5. מענה לחניות שטחי המסחר ינתן במסגרת החניון התת"ק.</p> <p>6. פריקה וטעינה למסחר תהיה במסגרת החזית המסחרית לאורך הרחוב.</p> <p>7. יותר שימוש דו תכליתי בחניות מסחר כחניות אורחים בזמנים בהם המסחר אינו פעיל.</p> <p>8. המענה לחניות במגרשי המגורים ינתן באמצעות חניון / חניונים מתחת למגרשי המגורים ומגרשי השפ"פ הגובלים (201, 204, 205).</p> <p>9. תקן חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן המינימלי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>10. הכניסה לחניה תתבצע מתא שטח 10.205. מימוש החניונים יכול שיהיה ביחידה אחת או בשלבים בהתאם לנדרש, לצורך עמידה בתקני חניה. 11. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0", בתנאי הבטחת פתרון חילחול בתחום התכנית, בהתאם לתנ"א 4/ב/34.</p> <p>11. תובטח אדמה גננית לצמחיה ולנטיעות.</p> <p>12. הועדה המקומית רשאית להתיר הוספת קומת מרתף, לצורך עמידה בתקן חניה.</p> <p>13. החניה תתפרס על פני יעודי הקרקע: תעסוקה, שפ"פ ומגורים בכפוף להנחיות הבינוי, תוך הפרדת הכניסות לחניית המגורים וחניית התעסוקה. תירשם זיקת הנאה הדדית בין מרתפי החניה של מבני המגורים.</p>

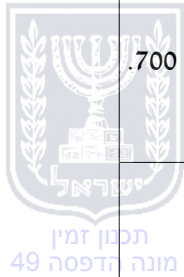
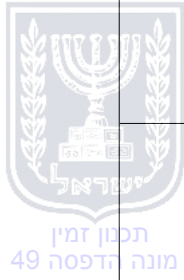
4.1	מגורים ד'
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. באזורים המסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה; בחזיתות הפונות לרחובות אבו חצירא, המכבים ושלמה בן יוסף, תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס זיקת הנאה למעבר הציבור.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז.</p> <p>ב. תותר בניית מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים לצרכי השכונה בתנאי שתהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. חניונים בתת"ק לרבות שטחי אחסנה (כחלק מהחניונים בתאי השטח שבייעוד מגורים ד'), וגישה לחניונים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תא שטח 201 יפותח כשדרה פנימית להולכי הרגל.</p> <p>2. תא שטח 205 ישמש למעבר הולכי רגל, לגישה לחניונים התת"ק של מתחמים 1 ו-2 ולמעבר רכב שירות וחירום.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בכל תאי השטח בייעוד שפ"פ תהיה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>ראו סעיפים: 1.4.1, ו-1.4.6.2.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתאי שטח 201, 204, 205 תירשם זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע. כמו כן, יורשו לעבור בתאי שטח אילו, במפלס הקרקע, רכבי שירות, תברואה, פינוי אשפה, כבאות והצלה.</p> <p>2. בתא שטח 205 בלבד, המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, תתאפשר, בנוסף למפורט לעיל, גם זיקת מעבר לרכב במפלס הקרקע לצורך גישה לחניונים בתת"ק.</p> <p>3. גובה מרתף החנייה לא יעלה מעל פני הקרקע.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. גינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז.</p>



	4.3
שטח ציבורי פתוח	
ב. מעבר ותימרון לרכב חירום ושירות בלבד, בתחום המסומן לכך וע"פ ההוראות שלהלן.	
	4.3.2
הוראות	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחי השצ"פ יהיו נגישים מהשבילים והשפ"פים הסמוכים אליהם בתחום התכנית.</p> <p>2. שטחי השצ"פ יתוכננו באופן המשכי וכמכלול אחד עם השטחים הציבוריים הגובלים, ובפרט עם תא שטח 700 (מבני ציבור ושצ"פ).</p> <p>3. תכנון הפיתוח של תא שטח 306 (מפלסים וכיו"ב) יעשה באופן שיאפשר גישת הולכי רגל מתא שטח 306 אל מבני המגורים בתאי השטח 101 ו-200, הגובלים.</p> <p>4. לא תותר בניה על ותת קרקעית בשצ"פ, למעט המפורט בסעיף 3.2ב(2) להלן.</p>	
<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתא שטח 306, המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר מעבר ותימרון רכב חירום ושירות בלבד, (לרכבים המגיעים מכיוון תא שטח 205).</p> <p>2. בנוסף יותר בתחום תא שטח 306, בתת הקרקע, מעבר רכב לקשר בין מרתפי חניה בתאי שטח 101 ו-200.</p>	
	4.4
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	4.4.1
שימושים	
<p>א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט בריאות, דת, קהילה ורווחה.</p> <p>ב. מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. גינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, תכנון זמין מונה הדפסה 49</p> <p>מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז.</p>	
	4.4.2
הוראות	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש לתכנן את תא השטח, באופן שיאפשר שימוש רב תכליתי ככל הניתן, לרבות שימוש בשעות אחה"צ, של מבנים ושטחים פתוחים בתחומם.</p> <p>2. יש לתכנן את תא השטח באופן המשכי וכמכלול אחד עם השטחים הציבוריים הגובלים, ובפרט עם הקומה המפולשת הפתוחה לציבור בתא שטח 400. [ראו גם סעיף 4.6.2א(7)].</p> <p>3. בינוי בתחום תא השטח יוכל להעשות כמבנה חדש, או תוך שימוש במבנה הקיים או בשילוב ביניהם.</p> <p>4. יובטח שטח פתוח בהיקף כפי שמפורט בהערות לטבלה 5. לפחות 60% מהשטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור בשעות שאינן זמן פעילות גני ילדים.</p> <p>5. מתוך השטחים הפתוחים, יש להבטיח מעבר רציף ממפלס רח' שלמה בן יוסף; שצ"פ 300, אל הקומה המפולשת, ומבואת הכניסה למבנה המסחר והמשרדים בתא שטח 400. הקשר יעשה באמצעות גשר ו/או מעבר ציבורי על גבי גגות מבנה ו/או דרך שטח פתוח, ברוחב שלא יפחת מ-4 מ', ויהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>6. יותר שימוש זמני כדין בתא שטח 700, עד למועד הפינוי, כפי שמפורט בסעיף 6.7 סעיף קטן 9(ב).</p>	
	4.5
דרך מאושרת	
	4.5.1
שימושים	

<p>4.5 דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>דרך. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח א. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך. ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. מסחר לרבות חנויות, מסעדות, בתי אוכל, בתי קפה, קיוסקים וגלריות. ב. תעסוקה, לרבות משרדים, שירותים, מרפאות ותעשייה עתירת ידע. ג. שימוש לתחבורה - מסוף מתע"ן - בקומת הקרקע לכיוון רחוב אבו חצירא. ד. חנייה, חנייה תת"ק, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>אדריכלות 1. גובה קומת הקרקע במפלס אבו חצירא (כולל גלריה) לא יעלה על 6 מ' (נטו). 2. גובה קומת הקרקע העליונה (כולל גלריה) לא יעלה על 6 מ' (נטו). 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. 4. שטח המסוף יהיה מקורה, בפרט באזורי החצירה עם תאי שטח 400 ו-700 ו-301, והמבנים הקיימים הגובלים מצפון וממערב. היקף הקירוי יקבע בשלב ההיתר ע"פ הנחיות יועץ סביבה. שטח הקירוי ימשך כקומה מפולשת עם זיקת הנאה למעבר הציבור, ע"פ המפורט בסעיפים 4.6.2 א(7) ו 4.4.2 א(3) לעייל. 5. בקומות המרתף יובטחו פתרונות חילחול, ניקוז ואיורור מתאימים.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. מתקנים טכניים, מתקנים ומערכות מיזוג אוויר ישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין. בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יצוין כי מיקום חדרים טכניים, חדרי אשפה וחדרי גז בקומת הקרקע יתאפשר באופן שלא יפגע בחזיתות המבנים, משתמשי המבנים והולכי הרגל. 2. בשימושים מסחריים בהם נדרש שימוש בפתרונות איורור באמצעות פיר, כגון מסעדות, תיאסר הפנייה או מיקום פתרונות אילו בחזית הפונה לרחוב או באופן שיפגע במרכיבים אדריכליים או יחסום פתחים.</p>	<p>ב</p>
<p>קווי בנין 1. קווי בניין כמפורט בטבלה 5, וכמסומן בתשריט. 2. קווי הבניין לחזית מחייבים, ניתן להתיר סטייה מקו בנין לצורך אלמנטים עיצוביים וקונסטרוקטיביים באישור מהנדס העיר.</p>	<p>ג</p>
<p>תנועה סימון מהתשריט: בלוק מסוף מתע"ן מסוף תחבורה:</p>	<p>ד</p>





4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>1. בתחום במפלס הקרקע (מפלס רחוב אבו חצירא) ייועד שטח למסוף תחבורה מצומצם בשטח של 3.5 דונם, לרבות שטחים לשירותים נילוויים למסוף, ככל שיידרש, ושטחים להמתנת נוסעים. כמו כן יותרו שטחים למסחר.</p> <p>3. תנאי למותן היתר בתא שטח 400 יהיה תאום עם משרד התחבורה.</p>
ה	<p>מסחר תותר חזית מסחרית:</p> <p>1. לכיוון רח' אבו חצירא במפלס הקרקע. 2. לכיוון שטחי הקומה המפולשת בקומת הקרקע העליונה.</p>
ו	<p>חנייה</p> <p>1. חנייה למסחר ותעסוקה לפי תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר. 2. יותרו 4 מפלסי חנייה בתת הקרקע ובקו בניין "0", בתנאי הבטחת פתרון חילחול בתחום התכנית, בהתאם לתמא/34/ב/4. 3. תובטח אדמה גננית לצמחיה ולנטיעות. 4. חנייה לאופניים: לפי תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר. 5. פתרון פריקה וטעינה למסחר יינתן במסגרת המגרש והחזית המסחרית שלו. 6. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הוספת קומות מרתף, לצורך עמידה בתקן. 7. יותר, במידת הצורך, במסגרת תא שטח 400, מתן פתרון חנייה תת"ק גם לשימוש תא שטח 700.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. באזור המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה; בחזית רחוב אבו חצירא, תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי. 2. תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס זיקת הנאה למעבר הציבור. לא תותר בשטח זה כל בנייה במפלס הקרקע. 3. בתחום הקומה המפולשת בקומת הקרקע העליונה תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ע"פ המפורט בסעיף 4.6.2 א(7) לעיל. 4. בנוסף לאמור לעיל, במפלס הקרקע ברח' אבו חצירא תרשם זיקת הנאה למעבר לצורך גישה למסוף התחבורה.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות קומת הקרקע העליונה תפותח כקומה מפולשת, שטח זה יהיה נגיש לציבור בכל שעות היממה, ויחובר באופן נגיש למפלס הגגות של תא שטח 700 - מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. בתחום שטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור, בשטח שלא יפחת מהקבוע בהערה 13(ד) לטבלה 5.</p>
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעבר להולכי רגל. יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. מעבר ותימרון לרכב חירום ושירות בלבד, בתחום המסומן לכך וע"פ ההוראות שלהלן.</p>

4.7	שביל
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח מיקום ורוחב השביל כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר מעבר ותימרון רכב חירום ושירות בלבד, (לרכבים המגיעים מכיוון תא שטח 205).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	צפיפות	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפלג	מפלג	ציד-י	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	מגורים	101	3252	8200	3624	(1) 920	7020	19764	608	97	(2)	6	3	0	3	0	4	(6)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	3252			(1) 100	30	130	4			1	3	0	3	0	4	(6)
מגורים ד'	מגורים	102	1990	5300	2430		3996	11726	589	70	(2)	6	3	0	0	0	3	(7)
מגורים ד'	מסחר	102	1990	2000	800			2800	141			1	2	0	0	0	3	(7)
מגורים ד'	מגורים	200	2587	9700	4410	(8) 960	5578	20648	798	125	(2)	6	3	0	0	0	2	(11)
מגורים ד'	מסחר	200	2587	300	120			420	16			1	3	0	0	0	2	(11)
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	400	3434	12500 (12)	4250 (12)			30466 (12)	887			10	3	5	3	3	3	(15)
מסחר ותעסוקה	מסחר	400	3434	1500 (12)	550 (12)			2050 (12)	60			2	3	5	3	3	3	(15)
שטח פרטי פתוח	חניון	201	943				(17) 1880	1880	200			0	2					
שטח פרטי פתוח	חניון	204	78				(17) 155	155	200			0	2					
שטח פרטי פתוח	חניון	205	468				(17) 934	934	200			0	2					
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	700	1218	1000	400	1000	300	(18) 2700	222			3	1	0	0	0	0	0



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1940	101	מגורים	מגורים ד'
	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1400	102	מגורים	מגורים ד'
	102	מסחר	מגורים ד'
2500	200	מגורים	מגורים ד'
	200	מסחר	מגורים ד'
	400	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	400	מסחר	מסחר ותעסוקה
	201	חניון	שטח פרטי פתוח
	204	חניון	שטח פרטי פתוח
	205	חניון	שטח פרטי פתוח
	700	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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. תותר, באישור הועדה המקומית, תוספת קומות ושטחים בתת הקרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים, לשם עמידה בתקן.
 - ב. בתאי שטח, הכוללים ערוב שימושים, שטחי השרות התת"ק, המצויינים בשימוש הראשי (בתאי שטח 101, 102, 200 - מגורים, ובתא שטח 400 - תעסוקה), מיועדים לכלל השימושים בתא השטח.
 - ג. בתאי שטח הכוללים שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת:
- תותר העברת שטחים עיקריים ממתחת לכניסה קובעת למעל לכניסה הקובעת ולהיפך עד 10% מסך השטחים, ובתנאי עמידה בהוראות גובה וקווי בנין, לרבות בהעברת כל השטחים העיקריים של שימוש מסוים אל מעל לכניסה הקובעת.
 - במקרה של העברת שטחים עיקריים ממתחת לכניסה קובעת למעל לכניסה הקובעת ולהיפך, תותר העברת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 40% מהיקף השטח העיקרי המועבר.
 - ד. 20% מתוך סך יחיד שבתכנית, תהיינה יחיד קטנות, בשטח של 75 מ"ר כולל ממ"ד.
 - ה. קווי הבניין בטבלה 5 מתייחסים לגבול המגרש, ולא למרחקים בין הבניינים בתחום מגרש. המרחק בין בניינים בתחום מגרש לא יפחת מ:
 - צדי: 7.5 מ'. אך תותר הבלטת מרפסות סוכה במרווח שבין הבניינים.
 - קדמי/אחורי: 10 מ'.
 - ו. גובה המבנה ומס' קומות נמדד ממפלס הכניסה הראשית (הקובעת) לבנין. ראה גם סעיף 1.9 - הגדרות בתכנית).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- א. השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יפנו למפלס השפ"פ / שצ"פ (תאי שטח 205, 306).
- ב. בתא שטח 101 יוקצו עד 100 מ"ר שטחים עיקריים לצורכי ציבור לטובת גני ילדים במבנה המגורים, אליהם תתווסף חצר כנדרש.

(2) צפיפות ממוצעת: 37 יח"ד/ד.

(3) מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת: ק+6+גג.

(4) תא שטח 101 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לכיוון תאי שטח 205, 306, תותר קומת מגורים נוספת, בתנאי שהפרשי הגבהים מאפשרים זאת. בקומה זו יותרו יח"ד צמודות קרקע / דירות גן ו/או שטחים לשימוש ציבורי - גני ילדים. ובנוסף - 2 קומות חניה.

(5) קו בניין צידי שמאלי בתא שטח 101 הינו קו הבניין בחזית הדרומית, הפונה לרחוב המכבים.

(6) קו בניין קדמי בתא שטח 101 הינו קו הבניין בחזית הדרום מערבית, הפונה לרחוב שלמה בן יוסף.

(7) קו בניין קדמי בתא שטח 102 הינו קו הבניין בחזית הפונה לרחוב אבו חצירא.

(8) השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יפנו למפלס השפ"פ (תא שטח 201) / רח' המכבים..

(9) תא שטח 200 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לכיוון תא שטח שפ"פ 201, תותר קומת מגורים נוספת, בתנאי שהפרשי הגבהים מאפשרים זאת. בקומה זו יותרו יח"ד צמודות קרקע / דירות גן ו/או שטחים לשימוש ציבורי - גני ילדים. ובנוסף - 2 קומות חניה.

(10) קו בניין צידי ימני בתא שטח 200 הינו קו הבניין בחזית הדרומית, הפונה לרחוב המכבים.

(11) א. קו בניין קדמי בתא שטח 200 הוא קו הבניין הפונה לשדרה הפנימית (צפ"מז' לתא השטח).

ב. לחזית מסחרית יותר קו בנין 0.

(12) א. שטחי הבניה הינם מקסימלים. מימוש מירבי בפועל מותנה במגבלות קוי בנין וגובה.

ב. שטחי שירות התת"ק מיועדים לכלל השימושים בתא השטח (תעסוקה ומסחר).

ג. בתחום קומת הקרקע העליונה, שתפותח כקומה מפולשת, כמפורט בסעיף 4.6.2(ה), ייקבע וירשם בזיקת הנאה למעבר הציבור, שטח שלא יפחת מ-800 מ"ר.

(13) מסחר ותעסוקה-מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 10: קומת קרקע מסחר/תעסוקה + מסוף תחבורה, קומת קרקע עליונה (נגישה למפלס הגגות בתא שטח 700) מסחר/תעסוקה והיתר (8 קומות) - תעסוקה.

(14) קו בנין לקירווי המסוף, ולרצפת קומת מסד עליונה - 0.

(15) קו בניין קדמי בתא שטח 400 הינו קו הבניין בחזית הפונה לרחוב אבו חצירא.

(16) מסחר ותעסוקה-מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 14: קומת קרקע מסחר + מסוף תחבורה, קומת קרקע עליונה (נגישה למפלס הגגות בתא שטח 700) מסחר והיתר (12 קומות) - תעסוקה.

(17) שטחי מרתפי חנייה מתחת לשפ"פ מצטרפים לשטחי החנייה מתחת לייעוד מגורים ד'.

(18) בתחום ייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, יש להבטיח, גם שטח פתוח בהיקף שלא יפחת מ-650 מ"ר; לפחות 200 מ"ר מתוך שטחים אלה יהיו ללא בינוי, שאר השטחים הפתוחים יכולים להיות מעל גגות מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. בין מסוף האוטובוסים המתוכנן בתכנית לבין שימושי גני הילדים הסמוכים יותקן חייץ כגון קיר בנוי, גדר חיה וכד' וזאת לצורך עידוד פיזור המזהמים וצמצום חשיפת שימוש זה למזהמי אוויר.
2. הנחיות לתכנון המסוף:
 - א. תהיה הפרדה מוחלטת בין רציף האוטובוסים ואולם המתנת הנוסעים באמצעות קיר ודלתות.
 - ב. איכות האויר באולם הנוסעים וברציפי האוטובוסים תעמוד בערכי סביבה למזהמים, NO_2 , NOX , CO , וחומר חלקיקי $PM 2.5$ בכל עת.
 - ג. יערך ניטור אוויר באולמות הנוסעים וברציפים אחת לשנה בעונת החורף, או בכל עת שיידרש, ועל פי הנחיות הרשויות.
 - ד. על לחץ באולם הנוסעים יהיה באופן תמידי על לחץ ביחס לרציפי האוטובוסים, זאת באמצעות הכנסת אויר נקי.
 - ה. בתכנון המסוף ישולבו אמצעים נוספים להבטחת איכות האויר במבנה, כגון:
 - ה 1. התקנה והפעלה של מסכי אויר בכל פתחי היציאה (דלתות) מאולם הנוסעים לרציפים.
 - ה 2. התקנת דלתות (בין אולם הנוסעים לרציפים), הנפתחות אוטומטית רק בעת הגעת אוטובוס להעלאת נוסעים, ובעלות סגירה בזמן קצר ביותר.
 - ה 3. התקנת גלאי NO_2 , NOX , CO באולמות הנוסעים וברציפי האוטובוסים, אשר יפעילו את מערכות האוורור.
 - ה 4. תכנון והפעלה של מס' החלפות האווריר בחלקי המבנה הסגור, כך שריכוזי האווריר יעמדו בכל חלקיו בערכים המותרים.
 - ה 5. הבטחה כי שאיבת גזים למבנה הסגור, תעשה מאיזור האווריר הנקי ביותר מחוץ למבנה, ותעבור דרך מסננים להרחקת חומר חלקיקי.
 - ה 6. הצבת שילוט בסמוך לכל דלת יציאה לרציפים, המורה לנוסעים להמתין באולם הנוסעים עד למועד העליה לאוטובוס.
 - ה 7. כל אמצעי אחר בנוסף או כחלופה לאמצעים המפורטים לעיל, שיאושר ע"י היחידה הסביבתית בבני ברק.
3. הנחיות לתכנון חלקו החיצוני של מבנה בתא שטח 400:
 - א. האויר, הנפלט מחלק המבנה, בו נמצאים רציפי האוטובוסים, יפלט דרך ארובה.
 - ב. הארובה תהיה במיקום הרחוק ביותר מגן הילדים.
 - ג. גובה הארובה יקבע באמצעות הרצת מודל פיזור ל: NO_2 , NOX , וחומר חלקיקי $PM 2.5$.
 - ד. האווריר הנפלט דרך הארובה יעבור קודם פליטתו מערכת סינון חלקיקי ביעילות של לפחות 95%.
 - ה. האויר הצח, שישאב למבנה המשרדים, שיבנה על / בסמוך לתחנת האוטובוסים, ישאב מראש המבנה.
4. תנאים להיתר בניה למסוף האוטובוסים:
 - א. ייערך מודל פיזור למזהמים מהמסוף, שימליץ בין היתר על גובה ומיקום הארובה, קביעת מאפייני האוורור, פירוט מערך הגלאים, פילטרים, מקום שאיבת האויר הצח וכיו"ב.
 - ב. תכנון המסוף יכלול את עקרונות התכנון שפורטו בסעיפים 1-3 לעיל.
 - ג. היתר הבניה ומודל הפיזור יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה, שיהווה תנאי להיתר בניה.
 - ד. הגשת סקר רעש ליחידה הסביבתית בני ברק. הסקר יבחן בין היתר את הרעש המצרפי שנובע



<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>מהמסוף ומשאר כלי הרכב החולפים ברחוב, ובמידת הצורך יקבע אילו מבנים, לרבות כאלה שאינם בתחום התכנית, יצטרכו לעבור מיגון דירתי.</p> <p>4. יש להבטיח במבני המגורים והתעסוקה התאמה לתקן בנייה ירוקה 5281 או לכל תקן אחר שיהיה תקף לעת הגשת בקשה להיתר בנייה או לכל תקן דומה שתאמץ הועדה המקומית, ככל שלא יפחת בחומרתו מהנ"ל.</p> <p>5. סקר היסטורי:</p> <p>א. תנאי לאישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.6(3) יהיה הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 לבחינת שימושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום התכנית, בדגש על מונומנטים היסטוריים ואזור השוק. לסקר ההיסטורי תצורף תכנית דיגום על פי ממצאיו. אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת מסמכים אלה, יהווה תנאי לאישור תכנית הבינוי.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה / חפירה / בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה (לבחינת עדויות לזיהום בקרקע), ובחינת הצורך למיגון מרתפים במבנים בתחום התכנית, בהתאם לתוצאות הבדיקה.</p> <p>ג. תנאים להיתר בניה:</p> <p>ג 1. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום, המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>ג 2. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את מרתפי המבנה, ייקבע בהיתר הריסה / חפירה ודיפון / בנייה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של משרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית / מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום / יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>ה. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל. שטחים מתחת למפלס הכניסה, הפונים למפלס רחוב או שפ"פ, לא יחשבו שטחים תת קרקעים לענין זה, ויותרו בהם גם שימושי מגורים.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>חילחול מיי נגר בשטח התכנית ייעשה בתחומה, באמצעות שימוש בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים פנויים בהיקף מגרשי מגורים ותעסוקה. פתרון לחילחול מיי נגר נוספים מעבר לניתן בשטחים הנ"ל, ייעשה באמצעות מתקנים בתחום מרתפי המגורים ו/או התעסוקה.</p> <p>יש לוודא 15% מתחום התכנית כולה, ללא בניה תת קרקעית, לחילחול, בהתאם לתמ"א/34/ב/4.</p>	
<p align="center">תשתיות</p> <p align="center">סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>רדיוס מגן ג' מבאר - בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/5.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש העירייה, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, אשר תוכן מכוח תכנית זו.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918, החלקים המצויינים בהוראות תכנית זו.</p>	






תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

	<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>2. דרכים נגישות להולכי רגל- תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".</p> <p>4. נגישות מבני ציבור - עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</p>	<p align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית זו אם קוימו התנאים הבאים:</p> <p>1. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>2. א. תנאי להיתר בניה ל-100 יח"ד האחרונות הוא פינוי בפועל של השטח הציבורי (תא שטח 700). סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת. ב. עד למועד הפינוי של תא שטח 700, יותר שימוש זמני במבנה הקיים בתא שטח זה, ע"פ השימושים הקבועים בתב"ב/701.</p> <p>3. אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 500:1 ע"י הועדה המקומית, שתפרט את הנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנון כל מרחב התכנית כולל השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים, והקומות הציבוריות. השטחים הפתוחים יפותחו באופן שישמש לשהיית הציבור, לרבות צל, גינון, תאורה, פינות ישיבה ופינות משחק מגוונות לילדים בגילאים שונים.</p> <p>ב. קירוי של מסוף התחבורה ואוורורו באופן שייצר הפרדה מלאה בין המסוף לשטחי המגורים ושטחי הציבור הפתוחים והמבונים (בהתאם למפורט בסעיף 6.1 לעיל).</p> <p>ג. פירוט תכנית הפיתוח על רקע מפה טופוגרפית, כולל גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז והחדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.</p> <p>ד. תכנית חניה ותנועה לפי תקן חניה תק"פ.</p> <p>ה. מיקום השימושים הציבוריים.</p> <p>ו. פירוט פתרונות איסוף ופינוי אשפה ביתי, בהתאם למדיניות העיריה בנושא, לרבות לענין הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ז. הגדרת התשתיות באופן שלא יאפשר בניה על ותת קרקעית בשצ"פים.</p> <p>4. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של הסדרי תנועה וחניה, דרכים, מים, ניקוז וחשמל.</p> <p>5. מתן מענה להסדרי נגישות, כמפורט בסעיף 6.5.</p> <p>6. אישור היחידה הסביבתית של עיריית בני ברק למסמך מניעת מטרדים סביבתיים משטחי המסחר והמשרדים, כגון רעש, איכות אויר, קרינה ומטרדי ריח.</p> <p>7. תיאום עם היחידה הסביבתית של עיריית בני ברק, לענין מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות, לרבות לנושא הריסת המבנה/ים המסומנים להריסה בתא השטח בו מבוקש היתר הבניה, לענין פינוי פסולת בניין וכיו"ב. לא תאושר גריסת פסולת בנין בשטח התכנית.</p> <p>תנאי לתחילת ביצוע עבודות הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים. הדו"ח יוגש בתיאום ולאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>8. תאום תשתיות והעתקתם ע"פ הצורך.</p>	<p align="center">6.6</p>
	<p align="center">היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	<p align="center">6.7</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנים בייעוד עיקרי מגורים	- פינוי והריסת המבנים הקיימים בתאי השטח לגביהם מוגשת בקשה להיתר בניה.
2	שימוש במבנה הקיים בתא שטח 700 עד למועד פינויו	- ללא התניות
3	היתר ל: 100 יח"ד אחרונות	-פינוי בפועל של השטח הציבורי בתא שטח 700
4	מבנים בייעוד עיקרי מסחר ותעסוקה	- פינוי והריסת המבנים הקיימים בתאי השטח לגביהם מוגשת בקשה להיתר בניה. - הבטחת הקמת מסוף תחבורתי.
5	כללי	- אין במספור השלבים כדי לחייב את סדר הביצוע או ההתנייה ביחס האחד לשני.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים. במידה ובתקופה זו לא יוצא היתר בנייה, התכנית תתכלה ועל המגרשים יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו ב: 5 שנים נוספות.