

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0185785

מסוף תחבורה בני ברק - בב/831



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/03/2019
להפקיד את התכנית
16/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בכניסה הדרום מזרחית לבני-ברק מכביש 4, ישנו שטח המיועד לבנייני ציבור ובו קיים מבנה המשמש לבית ספר. שטח זה אותר כשטח מיטבי למסוף התחבורה הדרומי של העיר, לצורך שחרור חלק מהלחץ הכבד של תנועת האוטובוסים שחוצה את הרחובות הצרים של העיר.

מיקום מסוף התחבורה תואם למיקום המוגדר בתכנית המתאר הכוללנית המאושרת מס' 501-0308296 (בב/2035).

לצורך מימוש פרויקט המסוף, מוצע העברת בית הספר הקיים לתא שטח סמוך מצפון מערב בייעוד תעשייה בו קיים מבנה עם שטחים מסחריים, אולם שמחות ושטחי חניה, והתאמת ייעוד הקרקעי בהתאם. שני תאי השטח יהיו בייעודים מעורבים:

תא השטח הצפון-מערבי אליו יועבר בית הספר בייעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".

תא השטח הדרום-מזרחי בו יוקם מסוף תחבורה בייעוד "מסחר, תחבורה ומבנים ומוסדות ציבור".



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מסוף תחבורה בני ברק - בב/831

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0185785

1.2 שטח התכנית 12.311 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 ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185300
קואורדינאטה Y	664850

1.5.2 תיאור מקום

משני צידי רחוב כהנמן, ממערב למחלף גבעת שמואל.

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	בן דוד אברהם	2	
בני ברק	הרב כהנמן	108	
בני ברק	הרב כהנמן	131	
בני ברק	מתתיהו	4	
בני ברק	מתתיהו	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	760	723, 726, 764
6190	מוסדר	חלק	129, 953	11, 46, 69, 72-73, 126, 262-263

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/מק/3072	4002, 3001, 2001, 1001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/מצ/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/מצ/1 ממשיכות לחול.	5811	3211	22/05/2008
בב/105/צ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/צ ממשיכות לחול.	4015	3489	11/06/1992
בב/500	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/500 ממשיכות לחול.	3552		13/04/1988
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
בב/50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/50 ממשיכות לחול.	2015		09/06/1974
בב/מק/3072	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3072 ממשיכות לחול.	6014	300	01/11/2009

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	29/09/2019	עדן בר	11: 39 03/10/2019	תכניות וחתכים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	10/10/2019	אבירם אגאי	09: 54 10/10/2019	תכניות, חתכים, טבלאות ונתונים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	11/10/2018	נועם דבורי	10: 20 16/12/2018	ניקוז תשריט	לא
ניקוז	מנחה		5	18/06/2019	נועם דבורי	09: 49 20/06/2019	נספח ניקוז מילולי	לא
איכות הסביבה	מנחה		86	24/06/2019	אלדד שרוני	10: 31 07/07/2019	דו"ח סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	11/10/2018	אדיר אלוס	10: 36 14/03/2019	סקר עצים - תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		16	12/02/2017	אדיר אלוס	10: 37 14/03/2019	סקר עצים - חוברת	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		5	17/07/2019	שאול רוזנברג	12: 51 18/07/2019	טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים - תיאור ונתונים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/09/2019	עדן בר	11: 17 29/09/2019	תרשים התמצאות, תרשים סביבה קרובה, תכנית מצב מאושר	לא

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 לתכנון ולבניה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	
עורך דין	פרטי	יוסף כהן		ספלול החורש	רמת גן	ז'בוטינסקי (1)	35	03-5757650	03-5757670	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין 2.

1.8.2 יזם**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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	barlevie@net vision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה - תכנון, תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh .co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי	חגור	(1)			03-9032190	
גיאולוג והידרולוג	גיאולוג	נועם דבורי		אתגר א. הנדסה בע"מ	ראש העין	חרמון	27	03-9021130	03-7604410	ndz@etgar- eng.com
מודד מוסמך	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfog- el.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון (2) דוד	2	03-5752033	03-5752041	r- shamay@inte- r.net.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	(3)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne- tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: מגדל בסר 1.

(3) כתובת: ת.ד. 8776.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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**

שינויים ותוספות להקמת מסוף תחבורה ראשי לדרום העיר בשילוב שטחי מסחר ושטחי ציבור, ותוספת בית ספר למבנה רב תכליתי קיים הכולל: אולם שמחות, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממבני ציבור למסוף תחבורה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1002 ושינוי יעוד מתעשייה למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1001.
2. קביעת זכויות בניה, קווי בנין והוראות להרחבת דרכים בשטח התכנית.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בחלק משטח התכנית (וכמסומן בתשריט) בהסכמת הבעלים.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 65תכנון זמין
מונה הדפסה 65

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2001, 2002
דרך מאושרת	3001 - 3003
דרך מוצעת	4001 - 4003
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1001
מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3002
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4001, 4003
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3003
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2001, 2002
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	4001
דרך /מסילה לביטול	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3001
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4001 - 4003
מבנה להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1001
מבנה להריסה	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2001
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	3001 - 3003
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	4001
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	2001, 2002
ציר	דרך מוצעת	4003
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1001
קו בנין עילי	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3001, 3003
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1001
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2002, 2001
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	3002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4002, 4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1002
תחום השפעה	דרך מאושרת	3003 - 3001
תחום השפעה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1001
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	2002, 2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
17.68	2,177	דרך מאושרת
3.69	454	דרך מוצעת
28.64	3,526	שטח לבניני ציבור
3.76	463	שטח לבניני ציבור (אלטי' למעקף בשבתות ובמועדי ישראל בשלב ב' של תכנית בב/500)
7.95	979	שטח ציבורי פתוח
38.28	4,712	תעשייה עם חזית מסחרית
100	12,311	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.20	2,598.91	דרך מאושרת
9.94	1,218.32	דרך מוצעת
38.25	4,688.19	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
27.79	3,405.71	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
2.82	345.53	שטח ציבורי פתוח
100	12,256.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים, אולמות אירועים ושמחות, בתי ספר ומוסדות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. במפלס הכניסה מרחוב מתתיהו יותרו שימושים לאולמות שמחות ומוסדות ציבור בלבד.</p> <p>ב. תקבענה כניסות נפרדות לאולם האירועים וביה"ס, מרחוב מתתיהו בלבד.</p> <p>ג. יקבעו גגות ירוקים, הכוללים מצע נטיעות ואגירת מים על מבנה ביה"ס.</p> <p>ד. תקבע חזית מסחרית פתוחה ורציפה לאורך רח' כהנמן.</p>
4.2	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מסחר ומשרדים בקומת הקרקע. מסוף תחבורה לרבות שימושים נלווים (כגון: חניון תפעולי, חדר מנוחה ושירות לנהגים, עמדות כרטיסים וכד') וכן תחנת מתע"ן, או חיבור מתחנת מתע"ן סמוכה עם מוצא תת קרקעי בשטח המסוף. בקומת המרתף מבנה ציבור לשימוש של קהילה, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה.
4.2.2	הוראות
א	אקוסטיקה
	<p>50% משטח החניון על הגג יהיה מקורה בחלקו המערבי בקירוי שקוף (בעובי 12-15 מ"מ) בעל כושר בידוד של 20 dB, גובהו המדויק, קונסטרוקציה, בטיחות, פתרון לאוורור ותאורה יקבעו במסגרת תכנון מפורט להיתר בניה.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>א. הקמת מבנה בן 3 קומות מעל מעל קומת מרתף אחת עבור מסוף תחבורה, מסחר ומבנה ציבור.</p> <p>קומת מרתף עליונה- מבנה ציבור: בגובה של 5 מ' ברוטו.</p> <p>קומת תחתונה - קומת מסחר: בגובה של 6 מ' ברוטו.</p> <p>2 קומות - מסוף תחבורה: בגובה של 6 מ' ברוטו כל אחת.</p> <p>גג- חניון תפעולי בקירוי של 50% בחלקו המערבי.</p> <p>גובה כולל של המבנה 23.00 מ'.</p> <p>ככל שידרש ניתן יהיה להעמיק את המרתפים במגרש 1002 בכדי לאפשר התחברות למטרו.</p> <p>ב. קו בניין בקומת הקרקע לכיוון רח' כהנמן, ששת הימים ובן דוד יהיה 1 מ', רוחב מדרכה, כולל קו בניין במפלס הקרקע, לא יפחת מ-4.5 מ' לכיוון רח' כהנמן ו-1 מ' לכיוון גשר ששת הימים.</p> <p>ג. תקבע זיקת הנאה שלא תפחת מ-1 מ', בהיקף המסוף בתחום קומת הקרקע, כמסומן בנספח התנועה, לרבות שתי כניסות למסוף להולכי רגל.</p> <p>ד. תקבע חזית מסחרית פתוחה ורציפה לאורך רח' כהנמן.</p> <p>ה. יבוטל השימוש ב"רמפת השבת" ממגרש 1002.</p>

4.2	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	לא תותר בניה על ותת קרקעית בשצ"פ, למעט הצללה, שילוט, תאורה ושבילים. כמו כן, לא יותרו תחנות טרנספורמציה או מקלטים ציבוריים בשצ"פ. תותר הקמת מעבר תת קרקעי לצורך חיבור בין יציאה מתחנת הסעת המונים תת קרקעית לתוך מבנה המסוף, כולל פתחי האיוורור הנדרשים.
4.3.2	הוראות
א	סביבה ונוף כל שטח השצ"פ יהיה מגונן, ינטעו עצים לכל אורכו, עומק הקרקע הגננית לא ייפחת מ-1.5 מ'.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שימושים בדרך יהיו על פי חוק התכנון והבניה בתוספת אופנים ונטיעות וכן תחנת מתע"ן. יותר הקמת מעבר תת קרקעי לצורך חיבור בין יציאה מתחנת הסעת המונים תת קרקעית לתוך מבנה המסוף, כולל פתחי האיוורור הנדרשים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שימושים בדרך יהיו על פי חוק התכנון והבניה בתוספת אופנים ונטיעות. יותר הקמת מעבר תת קרקעי לצורך חיבור בין יציאה מתחנת הסעת המונים תת קרקעית לתוך מבנה המסוף, כולל פתחי האיוורור הנדרשים.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
			75			1380	2462	(1) 667	(1) 1790	4718	1001	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			60					3170	3668	4718	1001	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(4)	(3) 27		467	22039	(2) 10282	2462	3837	5458	4718	1001	<סך הכל> מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1		100		3417			1557	1860	3421	1002	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	2		100		7072			(6) 5792	1280	3421	1002	תחבורה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1			100		3417	1196	2221			3421	1002	מבנים ומוסדות ציבור
1	(7) 3	23		406	13906	1196	2221	7349	3140	3421	1002	<סך הכל> מסחר 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בנין:

תא שטח 1001 - קווי בנין כמסומן בתשריט. קווי הבנין המסומנים הם לכל הקומות שמעל הכניסה. קו בנין למרתפים - 0.0.
בקומות שמעל הכניסה הקובעת לבנין תותר בניה בקו בנין 0.0 בתנאי שהקומה לא תבלוט מעל פני הקרקע המתוכננת.

תא שטח 1002 - כמסומן בתשריט.

ב. ניתן לנייד עד 10% משטחי הבניה בתוך תא שטח אחד בין השימושים השונים שבאותו יעוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לאולמות אירועים בלבד.

(2) מתוכם : 1,380 מ"ר למסחר ו-8,902 מ"ר עבור חניה.

(3) ממפלס רחוב כהנמן כולל מתקנים על הגג.

(4) ממפלס כניסה ברחוב כהנמן : 5 קומות + קומה שישית חלקית..

(5) ממפלס כניסה ברחוב כהנמן : 4

ממפלס כניסה ברחוב מתתיהו : 5.

(6) 5,554 מ"ר עבור 2 קומות מסוף תחבורה ו-238 מ"ר שטח בניה בקומת החניון התפעולי. מסוף התחבורה בשטח כולל שלא יקטן מ-7,000 מ"ר.

(7) ובנוסף - מבנה על הגג עבור מתקנים בלבד.



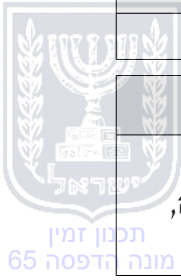
תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות המירבי וקווי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	דרכים תנועה ו/או חניה
	א. במגרש 1002 תקן החניה יהיה 0 לרכב פרטי. ב. במגרש 1001: לא תותר תוספת מקומות חניה על הקיים ולא תותר הצמדת מקומות חניה, ותתווסף חניית אופניים לפי תקן תקף מינימלי, לטובת משתמשי התח"צ.
6.3	ניהול מי נגר
	לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחום רדיוסי מגן ב' של קידוחי מי שתיה "באר ו' רח' השומר".
6.4	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.
6.5	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק כחוק.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.7	איכות הסביבה
	1. מניעת זיהום אויר א. פליטות לאויר ארובות פליטה של גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים מבתי עסק יופנו בעדיפות ראשונה לכיוון גג המבנה, ובכל מקרה לא יופנו לכיוון אזורים אשר בהם פעילות או שהות ומעבר הולכי רגל או לכיוון פתחי מבנים ודירות. בבתי עסק יותקנו במנדפי מטבחים יחידות סינון אקולוגיות לנטרול ריחות מעסקי מזון. ב. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאנים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מזהמים מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר או באמצעות אנרגיה חלופית. ג. הפניות אויר מחניונים תת קרקעיים ומקומות הרציפים בעדיפות ראשונה לכיוון כביש 4, תתבצע על ידי מערכת של איורור מאולץ דרך ארובות ובכל מקרה לא לכיוון פתחים ושימושים בהם שהות או מעבר של אנשים. 2. חומרים מסוכנים א. בכל תחום התכנית לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים מעל לכמות הנדרשת לדיווח כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק, ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה. ב. מיכלי סולר של גנראטור חירום וכל חומ"ס אחר יוצבו במאצרה בעלת נפח של 110% מנפח הנוזל במתקן, ועל גבי משטח אטום לחלחול ע"פי מפרטי מ. הגנה"ס.



ג. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלי אצירה תת קרקעיים לדלקים. באם בלתי נמנע - מיכלים יבוצעו במיכול משני ע"פי הוראות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. מיכלי ברזל יצויידו בהגנה קתודית (או לחילופין דופן כפולה).

3. ניקוז ומי תהום

- א. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ב. מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת לחלול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש, או לחילופין לביוב.
- ג. תכניות הניקוז ותאומנה ותאושרנה על ידי מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.

4. טיפול בשפכים

- א. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכות הניקוז) למערכת הביוב.
- ב. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקיית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה.
- ג. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.
- ד. מי עיבוי מזגנים לא יופנו לביוב או בשפיכה חופשית, אלא ייעשה בהם שימוש להשקיה או הפניה למערכת הניקוז האזורית.
- ה. איכות השפכים והזרמתם למערכת האיסוף האזורית תהיה בהתאם לדרישות הרשות המקומית וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. קווי הביוב יבוצעו על פי הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
- ז. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
- ח. חדרי פסולת ובתי עסק בתחום המזון יחוברו אל מפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית. מפריד השומנים יהיה בתחום המגרש ובתוך מאצרה אטומה.



5. זיהום קרקע

בשטח המגרש הדרום מזרחי, יתואם מול המשרד להגנת הסביבה ביצוע סקר גז קרקע אקטיבי, כחלק מהתנאים לקבלת היתר בניה. מפרט הסקר: כולל מספר קידוחים, עומק הקידוחים מיקום הקידוחים וכיו"ב, יתואם מול המשרד להגנת הסביבה, מחוז ת"א, בנוסף לביצוע הסקר בהתאם לאישור, ניתוח הממצאים, המלצות עד לאישור המשרד להגנת הסביבה, יהוו תנאי לקבלת היתר הבניה.

6. אסבסט

- א. הטיפול באסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור מרישיון ומהיתר לעבודות אסבסט ומניעת ניגוד עניינים), תשע"א-2011.
- ב. כתנאי להיתר בניה יהא על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על-פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט - יש לרשום את שטחו ולסמנו בבקשה.
- ג. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות



	<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה).</p> <p>ד. במקום בו שטח האסבסט 50 מ"ר או יותר או שהאסבסט במצב לא תקין יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה, ולאחר קבלת אישורה.</p> <p>ה. לא תבוצע כל עבודה באתר לפני השלמת הטיפול באסבסט על פי ההנחיות לעיל</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p>6.8 אקוסטיקה</p> <p>מניעת רעש</p> <p>1. בכל תחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר ועמידה בתנאי רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה</p> <p>בכל פעילות המהווה מפגע רעש מעבר לסביר ע"פי המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה, בכפוף לדו"ח אקוסטי.</p> <p>2. בתוך 6 חודשים מיום הפעלת המסוף בתא שטח 1002, תבוצע בדיקת רעש בסביבה לבדיקת עמידה בתקנות.</p> <p>3. א. תנאי להיתר בניה במגרש 1001 הינו בחינת כל מקורות הרעש הקיימים כולל התייחסות למערכות מיכניות, פריקה וטעינה, אולמות אירועים, וכד' כלפי בית הספר ומגורים וכל שימוש רגיש עתידי וקיים בסביבה, ונקיטת כל האמצעים למיגונים אקוסטיים</p> <p>ב. תנאי להקמת בית הספר הינו בדיקת כל מקורות הרעש בסביבה, כולל רעש מכבישים בסביבה והצגת מיגונים אקוסטיים ככל שיידרש על מנת לעמוד במפלסי הרעש המותרים למבנה ציבורי.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>להלן אמצעים אותם יש לנקוט לשם מניעת מטרדים וזיהום בתקופת ההקמה.</p> <p>1. כללי</p> <p>א. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומעורמים לריכוז פסולת בניין ומעורמי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>ב. תחום הפיתוח יוגדר בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 2 מ'. הגדר תהיה עמידה לדרדרת של עפר ופסולת בניין.</p> <p>ג. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מיחזור והטמנתה יבוצעו על ידי עסקים בעלי רשיון עסק מתאים.</p> <p>ד. לא יבוצעו טיפולים בכלי רכב וציוד מכני בשטח, הטיפולים בכלי רכב וציוד מכאני יבוצעו אך ורק במוסך מורשה על פי כל דין.</p> <p>ה. לא תופעל מגרסה באתר הבנייה.</p> <p>ו. יש לוודא כי פרטי מנהל העבודה באתר ייכתבו בכניסה לאתר באופן בולט ונראה.</p> <p>ז. מנהל העבודה ינהל יומן בו יפורטו: תאריכי פעילות באתר, כמויות חומר שנגרס ויעדי פינוי פסולת בניין, יש לשמור קבלות המעידות על פינוי התוצר.</p> <p>2. מניעת פיזור אבק</p> <p>א. ערימות עפר ופסולת בניין ירוכזו במכולות סגורות. כמו כן, יש לנקוט בכל האמצעים למניעת דרדרת של פסולת בניין וערימות עפר לתחומי השטחים הפתוחים.</p>	<p>6.9</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ב. מסעות בשטח האתר יורטבו במים ובלבד (לא יהיה שימוש בשמנים, דלקים או מלחים למטרה זו), כולל דרכי הגישה. ההרטבה תהיה בהתאם לצורך, ע"פי עומס התנועה.

ג. מהירות הנסיעה באתר תוגבל בתחום האתר למהירות שלא תעלה על 20 קמ"ש ויוצב שילוט באתר לעניין זה.

ד. החומר המובל במשאיות באתר יורטב באופו המונע פיזור אבק והמשאיות יהיו מכוסות בצאתם המאתר אם הן טעונות בפסולת ו/או בחומרי בניין אחרים העלולים לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק.

3. מניעת נזקי רעש

א. הציוד המכאני המיועד לעבודות ומערומי הפסולת ימוקמו רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה - מגורים ומבני ציבור. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.

ב. רעש הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה לא יעלה על 80 dB (A), ובתנאי שבקו מגרש הסמוך למגרשי מגורים וציבור יישמר מפלס הרעש המותר.

ג. קבלת היתר בניה מותנית בהתחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה לא יעלה על 80 dB (A).

ד. הציוד המכאני המיועד לעבודות ימוקם רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה - מגורים ומבני ציבור. על פי בדיקה אקוסטית שתבוצע עם תחילת העבודות, יגודר תחום אזור העבודות באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה - סוג המיגון, גובה ומיקום בכפוף לדו"ח אקוסטי.

ה. לא יופעל ציוד מכאני באתר הבניה, לצורכי הריסה, גריסה ופינוי בין השעות 07:00 ל-19:00 למחרת. בימי שישי ו/או חג תיפסק העבודה עם כניסת השבת ו/או החג. בשבתות ובחגים לא יבוצעו עבודות באתר הבניה.

ו. לא תופעל מערכת כריזה באתר למעט לצרכי חירום.

4. טיפול בפסולת בניה

א. יוקצה שטח ייעודי לאצירת פסולת בניה, מיון ומחזור במכולות סגורות.

ב. יש להפריד ולמייין פסולת בניין ברת מחזור.

ג. פסולת הבניין המפונה מהאתר תפונה לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור פסולת בניה. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסכם התקשרות מול אתר מורשה המשרד להגנת הסביבה.

5. מניעת זיהום קרקע ומים

א. כל מיכל דלק/שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדקלמן:

- נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.

- המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק.

- בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.

- המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.

- במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.

ב. תמנע היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך הבנייה. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

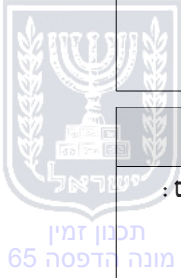


תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

<p>6.10 הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>עבודות פירוק אסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לכל פעולות הריסה ופינוי בתחום מגרש 1002, עפ"י תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנה"ס. עבודות אלה תבוצענה ע"י קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר על ידי המשרד להגנה"ס. האסבסט המפורק יועבר לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הועדה המקומית שתכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הפתוחים, הגגות הירוקים, מבני הציבור והנטיעות. 2. קירוי מסוף התחבורה, אוורורו והיחס שלו לסביבתו. 3. כניסה לתחנת המתע"ן ומיקום המעבר התת קרקעי שלה. 4. תכנית הבינוי תכלול בחינה וסימולציה של הולכי הרגל והמשתמשים בכניסות והנגישות אל/מעמדות העלאת הנוסעים בקומה השניה. <p>ב. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט וביצוע של הסדרי התנועה והחניה.</p> <p>ג. אישור משרד הבריאות לעניין מיגון קווי הביוב בתחום רדיוס מגן ב'.</p> <p>ד. אישור רשות המים לעניין אזור רגישות להחדרת מי נגר.</p> <p>ה. אישור נתיבי ישראל.</p> <p>ו. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום פרטני נוסף של תכניות באזור, כולל התאמת לוחות זמנים בהקמתם, עם חברת מקורות, לעניין קו ירקון מערבי.</p> <p>ז. הגשה ליחידה הסביבתית של תכנית לניטור רעש בשטח בית הספר ומגורים סמוכים. מיקום תחנות ניטור הרעש ייקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. ביצוע דיגום גזי קרקע (בתאי שטח 1001 ו-1002) בהתאם למפרט דיגום שיתואם עם ויאורש ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. עיגון דרישות המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומיגון (ככל שידרשו) בבקשה להיתר והגשתם לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לנטיעות עצים לאורך המדרכות שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).</p>	
<p>6.12 בניה ירוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>הבניה החדשה תהיה על פי התקן הישראלי התקף לבניה ירוקה.</p>	
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו</p>	





6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה.</p> <p>ג. יש לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. יש לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>

6.14	זיקת הנאה
	תירשם זיקת הנאה עבור הולכי רגל במפלס הרחוב כמפורט בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מאישורה, במידה ולא יוצא היתר בניה בתקופה זו, התכנית תתכלה ועל המגרשים יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.

בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות, טרם התכלות התכנית.

