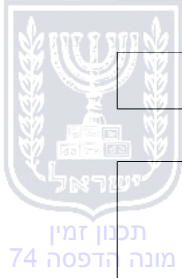


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0511154

תכנית מתאר BBC



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

בשנים האחרונות השקיעה עיריית בני ברק מאמצים ומשאבים רבים בפיתוח אזורי תעסוקה ומסחר בעיר כחלק בלתי נפרד ממטרופולין ת"א, ובראשם איזור התעסוקה הצפוני ה-BBC. פיתוח המתחם הינו משמעותי לחיזוק כלכלת העיר, תוספת מקומות עבודה והעלאת רמת חיי התושבים. האזור מתפתח בשנים האחרונות בקצב מואץ, קמו מספר רב של מבנים, אחרים נמצאים בהקמה ומקודמות תכניות להקמת מבנים נוספים בעתיד הקרוב. תוכנית המתאר הכוללת המאושרת של העיר בני ברק, מייעדת את האזור למע"ר של בני ברק במסגרת צרכים וראיה מטרופולינית. בתוכנית המתאר משולב שלב פירוט נוסף המתווה את המדיניות של המע"ר בכלל הנושאים הנדרשים לתכנון ופיתוח. התכנית המוצגת מהווה נדבך נוסף בהיררכיה התכנונית הנידרשת, כפירוט סטטוטורי המסדיר את זכויות והוראות הבניה במגרשים לתעסוקה, מסחר והקצאת שטחי ציבור במתחם ה-BBC. מתוקף תוכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה למבנים ולמרחב הציבורי. במסגרת התוכנית תתבצע החלפת ייעודי קרקע בין שני מגרשים לשם העברת ייעוד מבנים ומוסדות ציבור מאזור התעשייה למיקום מתאים יותר בעיר וזאת לאור העובדה כי קיים מחסור גדול של שטחי ציבור בלב שכונות המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תכנית מתאר BBC

501-0511154

מספר התכנית

393.919 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	183736
קואורדינאטה Y	667140

1.5.2 תיאור מקום

תחום בין הרחובות: דרך אם המושבות וששת הימים מצפון, המכבים ממזרח, הירקון, החשמונאים, ז'בוטינסקי מדרום, בן גוריון ממערב:
 רח' בן גוריון מס' 1-25, הירקון מס' 1-83, הקישון מס' 1-35, רח' ברוך הירש מס' 1-34, רח' מצדה מס' 1-8, רח' החשמונאים מס' 1-32, רח' ז'בוטינסקי מס' 1-9.
 וכן המגרשים הבאים ברחבי העיר: בן יוסף שלמה 21-25, הירדן 14, צייטלין 15, שמעיה 34.

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
		בן גוריון דוד	בני ברק
		בן יוסף שלמה	בני ברק
		דרך אם המושבות	בני ברק
		החשמונאים	בני ברק
		הירדן	בני ברק
		הירקון	בני ברק
		הירש ברוך	בני ברק
		המכבים	בני ברק
		הקישון	בני ברק
		ז'בוטינסקי	בני ברק
		מבצע קדש	בני ברק
		מצדה	בני ברק
		צייטלין	בני ברק
		שמעיה	בני ברק
		ששת הימים	בני ברק

שכונה אזור תעשייה צפון, בני ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק	137, 141, 144, 147-156, 158-192, 194-201, 205-221, 223-225, 228, 232-238, 243-245, 248-249, 251-256	83-84, 246-247
6122	מוסדר	חלק	946, 948, 1761	1819
6196	מוסדר	חלק	12, 21, 26, 92-93, 96-102, 104-105, 107-108, 110, 113-114, 120-121, 123-124, 126, 128-130, 132-133, 145-146, 157, 159, 163-164, 166, 189-192, 195-196, 335-337, 366-370, 376, 396-397	115, 118-119, 140-144, 148-150, 168-170, 320, 332, 339, 341, 374

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

רמת גן

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/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
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/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
תממ/ 5 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 2. הוראות תכנית תממ/ 5 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340	30/10/2007
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/ 566	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, על תיקוניה, וכל יתר הוראות תכנית בב/ 566 ממשיכות לחול.	4989	2834	24/05/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 650	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 650 ממשיכות לחול.	5531	3325	23/05/2006
בב/ 770	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 770 ממשיכות לחול.	5680	3148	14/06/2007
בב/ 815	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 815 ממשיכות לחול.	6233	4070	08/05/2011
בב/ מק/ 3007	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3007 ממשיכות לחול.	5537	3523	07/06/2006
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
501-0109439	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0109439 ממשיכות לחול.	7145	1169	15/11/2015
501-0155028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0155028 ממשיכות לחול.	7126	435	19/10/2015
501-0162321	ללא שינוי		7497	5622	07/05/2017
501-0249359	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0249359 ממשיכות לחול.	7195	3001	28/01/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
501-0456582	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0456582 ממשיכות לחול.	7722	6003	07/03/2018
בב/ 89 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 89 / א ממשיכות לחול.	1709		25/03/1971
בב/ מק/ 3071	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3071 ממשיכות לחול.	5880	1074	11/12/2008
בב/ מק/ 566 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 566 / ג ממשיכות לחול.	5880	1073	11/12/2008
בב/ מק/ 566 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 566 / ד ממשיכות לחול.	6507	1425	03/12/2012
בב/ בת/ 2 / 587 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ בת/ 2 / 587 ממשיכות לחול.	4047	45	08/10/1992
בב/ בת/ 4 / 617	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ בת/ 4 / 617 ממשיכות לחול.	4330	4688	27/08/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עדן בר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 00 29/03/2020	עדן בר	29/03/2020		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה, דרכים וחניה	15: 57 19/04/2020	דן פוכס	19/04/2020	1	1: 20000	מנחה	תנועה
לא	נספח סביבה ונוף	14: 31 29/03/2020	עדן בר	29/03/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	קומפילציה של תשתיות	13: 48 13/04/2020	עדן בר	13/04/2020	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תעול	14: 04 13/01/2020	שאול גבירצמן	16/06/2019	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	14: 05 13/01/2020	שאול גבירצמן	15/09/2019	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	14: 07 13/01/2020	שאול גבירצמן	18/09/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז מילולי	10: 23 12/06/2019	שאול גבירצמן	12/06/2019	20		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב מילולי	10: 18 06/06/2019	שאול גבירצמן	04/06/2019	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל הזנה כללית	16: 54 06/04/2020	אמיר טיקטין	06/04/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל	16: 52 06/04/2020	אמיר טיקטין	06/04/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	פרשה טכנית חשמל ואנרגיה	18: 04 15/08/2019	אמיר טיקטין	23/06/2019	2		מנחה	חשמל
לא	בדיקת השפעת הצללה על הסביבה	17: 47 19/01/2020	אלדד שרוני	19/01/2020	23		מנחה	בדיקת הצללה
לא	בדיקת השפעת רוחות על הסביבה	12: 49 04/03/2018	אלדד שרוני	04/03/2018	14		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר קרקע היסטורי	11: 02 16/06/2019	אלדד שרוני	10/06/2019	40		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	חוברת סקר עצים חלק א	13: 27 18/06/2018	אלון ורד	13/06/2018	65		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים חלק ב	13: 29 18/06/2018	אלון ורד	13/06/2018	116		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	10: 18 19/02/2020	עדן בר	18/02/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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	03-5776579	03-5776408	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.8.2 יזם

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	03-5776579	03-5776408	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

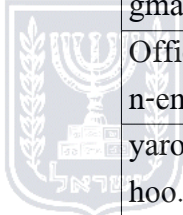
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
מודד מורשה	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי - מדידות	חמד	הגפן	125	03-9607316		moded@isbo utsky.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מורשה	מודד	אורן אלכסנדר ברגמן	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ekdatamap@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מ. מלין מהנדסים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	Office@mali-n-eng.com
מודד מורשה	מודד	ירוסלב דרונוב	1055	דרונוב ירוסלב - מדידות והנדסה	פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		yaronov1@yahoo.com
אגרונום	אגרונום	אלון ורד		ורד ייעוץ ולוגיסטיקה	תל אביב- יפו	שלמה המלך	54		076-5450012	alon@veredgroup.co.il
חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תכנון חשמל	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	officek@tikitin.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה - תכנון, תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות (1)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 8776.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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**

הסדרת זכויות והוראות בינוי עבור אזור התעסוקה והתעשייה הצפוני של בני ברק בהתאם למסמך המדיניות לאזור ובתיאום עם תכנית המתאר המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 74

1. הגדרת זכויות בניה על קרקעות, מס' קומות וגובה מירבי ביחס לגודל מגרש.
2. הגדרת זכויות בניה תת קרקעית ומס' קומות מרתף.
3. קביעת הוראות בינוי: קווי בניין, תכנית ושימושים מותרים.
4. הפרשות לצרכי ציבור: שטחים ציבוריים פתוחים והרחבת דרכים, רישום שטחי ציבור במסגרת שימושים מעורבים בבנייני התעסוקה.
5. שינוי ייעוד תאי שטח מייעודי מגורים (תאי שטח 304, 305, 306) לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"
6. שינוי ייעוד תא שטח 1096 מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"תעסוקה".

תכנון זמין
מונה הדפסה 74

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1059A, 1059B, 1060, 1062 - 1066, 1068 - 1073, 1058 - 1043, 1041, 1039 - 1001 1074A, 1074B, 1075, 1076, 1078 - 1085, 1087, 1088, 1091, 1092A, 1092B, 1093, 1095, 1096, 1100
מבנים ומוסדות ציבור	306 - 302
שטח ציבורי פתוח	521, 520, 518 - 516, 514 - 509, 507, 506, 504 - 501
שטח פרטי פתוח	4025, 4020, 4018, 4017, 4015 - 4009, 4006, 4004 - 4001
דרך מאושרת	811 - 801
דרך מוצעת	666 - 638, 635 - 624, 622, 618 - 608, 606, 604 - 601, 519, 505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	805
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	656, 604, 603
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	1076, 1069, 1039, 1007
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	809, 803 - 801
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	657, 652, 614
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	4013, 4012, 4001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	520, 513, 512, 507, 502
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	1021, 1016, 1012, 1005 - 1003, 1026, 1051, 1062, 1063, 1075, 1082, 1076
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	810 - 801
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	626, 505
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	302
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	4013, 4012, 4010, 4002, 4001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	521, 516, 512, 507, 502
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	1018
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה	1093, 1065, 1063
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	801
גשר/מעבר עילי	שטח פרטי פתוח	4025, 4001
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	512
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	651
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	512
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	1059A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	651, 618
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	4025
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1059A, 1058 - 1056, 1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	805
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	4015 - 4009, 4006, 4004 - 4001, 4025, 4020, 4018, 4017

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1081, 1080, 1009
חניה	דרך מאושרת	807, 805
חניה	דרך מוצעת	651, 650
מבנה להריסה	דרך מאושרת	810, 809, 806, 804 - 801
מבנה להריסה	דרך מוצעת	615, 612, 608, 602, 601, 519, 505 -
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	618, 626, 628 - 644, 633 - 646, 646 666, 665, 662, 655, 654 516, 511 - 509, 507, 506, 504, 501 521, 520, 518 -
מבנה להריסה	תעסוקה	1026 - 1021, 1019 - 1010, 1001 1041, 1039 - 1032, 1030, 1028 1060, 1057 - 1052, 1050 - 1043 1096, 1095, 1093, 1088, 1075 1100
קו בנין עילי	תעסוקה	1055
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	660
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעסוקה	1085, 1084
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	806
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	663
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח פרטי פתוח	4017
תחום השפעה	דרך מאושרת	807 - 805, 803
תחום השפעה	דרך מוצעת	666, 648, 647
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	4010, 4009, 4006, 4004, 4003 4020, 4017
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	521, 518
תחום השפעה	תעסוקה	1066 - 1063, 1060, 1049, 1047 1092A, 1093, 1096, 1069, 1068 1100
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	805, 803
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	651, 650
תיחום מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	4025, 4001
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	512
תיחום מתוכנית קודמת	תעסוקה	1059A, 1059B, 1062, 1058

3.2 טבלת שטחים

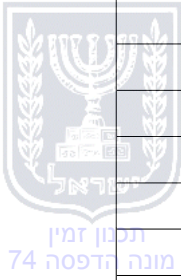
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	560	0.15
אזור מגורים ג'	1,355	0.37
אזור מיוחד	1,119	0.30
אזור תעשייה מיוחד	4,957	1.34
דרך מאושרת	94,258	25.45
דרך מוצעת	14,592	3.94

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.40	5,179	חניה
0.63	2,314	חניה תת קרקעית
1.01	3,722	מבנה ציבור
2.50	9,258	מבנים ומוסדות ציבור
0.07	269	מגורים
1.53	5,651	מגורים ד'
0.47	1,743	מגרש מיוחד
4.71	17,427	מסחר ותעסוקה
0.20	747	מסחר תעסוקה ותחבורה
2.08	7,697	מרכז עסקים
0.46	1,718	שביל הולכי רגל
15.77	58,388	שטח לתעסוקה
3.73	13,797	שטח פרטי פתוח
2.63	9,741	שטח ציבורי פתוח
5.30	19,645	תעסוקה
25.98	96,232	תעשייה
100	370,369	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.52	116,540.04	דרך מאושרת
2.94	10,865.66	דרך מוצעת
3.31	12,246.67	מבנים ומוסדות ציבור
3.95	14,591.63	שטח פרטי פתוח
6.01	22,229.47	שטח ציבורי פתוח
52.27	193,224.93	תעסוקה
100	369,698.4	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מעל הכניסה הקובעת: מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים: תרבות, רווחה, בריאות וחינוך. תחת הכניסה הקובעת: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, שימושים עיקריים כמו בקומות על קרקעיות במסגרת השטחים העיקריים המותרים, בקומת המרתף העליונה שימושים ציבוריים עיקריים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי יכיל 5 קומות מסד בתכסית מקסימלית של עד 80% ומעליהן בינוי מגדלי עד 60 קומות ובתכסית של עד 60%. תכסית מרתפים לא תעלה על 85%.</p> <p>2. בקומת הקרקע יחוייב שימוש מסחרי והפנייתו לרחוב. תקבע לפחות 60% חזית למסחר רציף ואיכותי לרחוב.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה כמפלס הרחוב, ללא מדרגות והפרשי גבהים, על מנת לייצר רצף הליכה וקשר איכותי בין פנים וחוף.</p> <p>4. בחזיתות המסחריות לא יותרו שימושים אשר מחויבים בחזית אטומה.</p> <p>5. קומת הכניסה הקובעת: גובה מינימלי 4 מ' נטו, קומות מעל הכניסה: עד גובה של 3.8 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה בקומה שמעל), במסגרת בקשה להיתר ניתן לאשר קומת משרדים עם חלל כפול (2 קומות). קומת מרתף עליון: עד גובה של 6 מ' נטו. יתר המרתפים: עד גובה של 3.5 מ' נטו.</p> <p>6. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה או קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות. קומות אלה יחשבו במניין השטחים.</p> <p>7. תותר בניה של מספר מבנים נפרדים באותו תא שטח ובתנאי שתאושר תכנית העמדה ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250/500:1 כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>8. ככל שיתוכננו קולונדות לאורך החזיתות המסחריות הן יהיו ברוחב של 4 מ' לפחות.</p> <p>9. לא תותר הקמת גדרות בגבולות תא השטח למעט משיקולי בטיחות, תנועה ותפעול.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדים וסיכונים סביבתיים כגון: רעש, זיהום קרקע, זיהום אויר וריחות, אחסנת חומרים מסוכנים ושימוש בהם, פליטת שפכים תעשייתיים ואחרים שאינם ברמה של שפכים סניטריים או שימושים הכרוכים ביצירת כמויות משמעותיות של פסולת מוצקה.</p> <p>לא יותר שימוש של אולמות שמחה במגרשים הגובלים במגרש מגורים. במגרשים אחרים יותר השימוש רק באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>מסעדות ובתי אוכל יותרו רק במידה והבניין יכלול פיר פנימי לארובה שישמש לפליטת ריחות ומניעת מטרדים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>א. קו בניין צידי ואחורי עד לגובה של 5 קומות יהיה 0 או 4 מ' בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>ב. מקומה 6 ומעלה קו הבניין לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>ג. הגדלה נוספת של קו הבניין בין 4-8 מ' במגדלים מעל 20 קומות, תבחן במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p>

<p>4.1</p>	<p>תעסוקה</p> <p>שטחים לשימוש ציבורי המצויים במבנה התעסוקה יירשמו על שם עיריית בני ברק בשלב רישום הבית המשותף בהתאם לסעיף 6.6. שטחים אלו ימוקמו בקומות שמעל הקומה המסחרית של המבנה או בקומת המרתף העליונה. לשטחים אלו תובטח נגישות כדין.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>תרבות, רווחה, בריאות, חינוך ודת. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, שטחי שירות ואחסנה, מתקנים וחדרים טכניים, שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבניין בלבד, חדרי חוגים, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבניין ללא מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א. גובה המבנים: עד 12 קומות ולא יעלה 48 מ'. ב. תשמר תכסית פנויה שלא תפחת מ-60% משטח המגרש, ותשמש לרווחת המשתמשים. ג. כיתות לימוד לרבות גני ילדים תהיינה רק מעל הקרקע, לא יותרו כיתות לימוד במרתפים. ד. חצרות מבני ציבור יתוכננו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות וימים שאין פעילות סדירה במבנה וזאת באישור במשרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.</p>
<p>ב</p>	<p>מרתפים</p> <p>א. המרתפים והשימושים העיקריים בקומת המרתף העליון יהיו בהתאם לתכניות התקפות בזמן תכנון זמין מונה הדפסה 74. היתר הבנייה. ב. עומק הקרקע לנטיעות מעל מרתף לא יפחת מ-1.5 מ'. ג. לא תותר הצמדת חניות מתחת למבני ציבור. ד. תכסית מרתפים לא תעלה על 85%.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>לא תותר בניה על ותת קרקעית למעט, הצללה, שילוט, תאורה, שבילים ותשתית קווית. כמו כן לא יותרו בשצ"פ תחנות טרנספורמציה או מקלטים ציבוריים.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא תותר הקמת גדרות למעט מקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית. ב. בכל שטח ציבורי פתוח ישתלו עצים בהיקף שלא יפחת מ-8 עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף. ג. עצים ישתלו ב-20% לפחות משטח תא השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח וכן תשמר תכסית טבעית (אדמה) ב-30% לפחות משטח השצ"פ. ד. תותר הקמת קווי תשתית מתחת לשטח ציבורי פתוח בהיקף של עד 5% בלבד משטח תא השטח. ה. בכל שצ"פ תהיה חובת התקנת/הקמת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ו/או על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות.</p>

4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	מעל למפלס הקרקע: גינון וריצוף, נטיעות, מתקני גן, מתקני רחוב, שבילי אופניים והולכי רגל, תשתיות ופיתוח. מתחת למפלס הקרקע: מעבר תשתיות, חניה, שטחי שירות ואחסנה, מתקנים טכניים והנדסיים.
4.4.2	הוראות
א	מרתפים עומק שכבת הקרקע לנטיעות מעל תקרת חניון עליונה לא יפחת מ-1.5 מ'. עבור שטחי גינון תובטח זמן מונה הדפסה 74 שכבת אדמה של 0.5 מ' לפחות. ישמר עומק קרקע מעל תקרת מרתף החניה לנטיעת עצים, הטמנת תשתיות רחוב והצבת אביזרי רחוב.
ב	הוראות פיתוח א. לא תותר הקמת גדרות למעט מקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית. ב. בכל שפ"פ ישתלו עצים בהיקף שלא יפחת מ-8 עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף. ג. עצים ישתלו ב-20% לפחות משטח תא השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח וכן תשמר תכסית טבעית (אדמה) ב-30% לפחות משטח השפ"פ. ד. בכל שפ"פ תהיה חובת התקנת/הקמת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ו/או על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	שימושים על פי החוק ובנוסף שבילי אופניים ונטיעות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שימושים על פי החוק ובנוסף שבילי אופניים ונטיעות.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
				85322			24378	60944	6451	1001	תעסוקה	תעסוקה	
				9065			2590	6475	6451	1001	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	121804	27417		26968	67419	6451	1001	<סך הכל>	תעסוקה	
				6206			1773	4433	958	1002	תעסוקה	תעסוקה	
				1172			335	837	958	1002	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	11450	4072		2108	5270	958	1002	<סך הכל>	תעסוקה	
				6345			1813	4532	979	1003	תעסוקה	תעסוקה	
				1198			342	856	979	1003	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	11704	4161		2155	5388	979	1003	<סך הכל>	תעסוקה	
				6476			1850	4626	1006	1004	תעסוקה	תעסוקה	
				1224			350	874	1006	1004	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	11976	4276		2200	5500	1006	1004	<סך הכל>	תעסוקה	
				6294			1798	4496	980	1005	תעסוקה	תעסוקה	
				1189			340	849	980	1005	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	11648	4165		2138	5345	980	1005	<סך הכל>	תעסוקה	
				6294			1798	4496	973	1006	תעסוקה	תעסוקה	
				1189			340	849	973	1006	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	11618	4135		2138	5345	973	1006	<סך הכל>	תעסוקה	
				66931			19123	47808	5856	1007	תעסוקה	תעסוקה	
				7112			2032	5080	5856	1007	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	98931	24888		21155	52888	5856		1007	<סך הכל>	תעסוקה	
					6287			1796	4491	978		1008	תעסוקה	תעסוקה	
					1187			339	848	978		1008	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	11631	4157		2135	5339	978		1008	<סך הכל>	תעסוקה	
					20005			5716	14289	(5) 2485		1009	תעסוקה	תעסוקה	
					2957			845	2112	(5) 2485		1009	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	33523	10561		6561	16401	(5) 2485		1009	<סך הכל>	תעסוקה	
					6093			1741	4352	767		1010	תעסוקה	תעסוקה	
					1151			329	822	767		1010	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	10504	3260		2070	5174	767		1010	<סך הכל>	תעסוקה	
					6061			1732	4329	941		1011	תעסוקה	תעסוקה	
					1145			327	818	941		1011	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	11205	3999		2059	5147	941		1011	<סך הכל>	תעסוקה	
					16535			4724	11811	1408		1012	תעסוקה	תעסוקה	
					2444			698	1746	1408		1012	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	24963	5984		5422	13557	1408		1012	<סך הכל>	תעסוקה	
					6338			1811	4527	985		1013	תעסוקה	תעסוקה	
					1197			342	855	985		1013	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	11721	4186		2153	5382	985		1013	<סך הכל>	תעסוקה	
					20020			5720	14300	1883		1014	תעסוקה	תעסוקה	
					2960			846	2114	1883		1014	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	30983	8003		6566	16414	1883		1014	<סך הכל>	תעסוקה	
					6508			1859	4649	1012		1015	תעסוקה	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					1229			351	878	1012		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	12038	4301		2210	5527	1012		<סך הכל>	תעסוקה	
					24778			7079	17699	3035		תעסוקה	תעסוקה	
					3663			1047	2616	3035		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	41340	12899		8126	20315	1012		<סך הכל>	תעסוקה	
					6357			1816	4541	499		תעסוקה	תעסוקה	
					1201			343	858	499		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	9679	2121		2159	5399	499		<סך הכל>	תעסוקה	
					17340			4954	12386	2111		תעסוקה	תעסוקה	
					2563			732	1831	2111		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	28875	8972		5686	14217	2111		<סך הכל>	תעסוקה	
					8127			2322	5805	997		תעסוקה	תעסוקה	
					1536			439	1097	997		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	13900	4237		2761	6902	997		<סך הכל>	תעסוקה	
					6867			1962	4905	1070		תעסוקה	תעסוקה	
					1297			371	927	1070		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	12713	4548		2333	5832	1070		<סך הכל>	תעסוקה	
					15239			4354	10885	1465		תעסוקה	תעסוקה	
					2253			644	1609	1465		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	23718	6226		4998	12494	1465		<סך הכל>	תעסוקה	
					18974			5421	13553	2089		תעסוקה	תעסוקה	
					2805			801	2003	2089		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

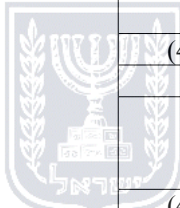


תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	30656	8878	6222	15556	2089		<סך הכל>	תעסוקה	
					40905		11687	29218	3351		1022	תעסוקה	
					4967		1419	3548	3351		1023	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	60114	14242	13106	32766	3351		<סך הכל>	תעסוקה	
					16325		4664	11661	1731		1023	תעסוקה	
					2413		690	1724	1731		1024	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	26096	7357	5354	13385	1731		<סך הכל>	תעסוקה	
					14707		4202	10505	1601		1024	תעסוקה	
					2174		621	1553	1601		1025	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	23685	6804	4823	12058	1731		<סך הכל>	תעסוקה	
					48735		13924	34811	4376		1025	תעסוקה	
					5918		1691	4227	4376		1026	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	73251	18598	15615	39038	4376		<סך הכל>	תעסוקה	
					12172		3478	8694	1373		1026	תעסוקה	
					1799		514	1285	1373		1027	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	19806	5835	3992	9979	1373		<סך הכל>	תעסוקה	
					17340		4954	12386	1825		1027	תעסוקה	
					2563		732	1831	1825		1028	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	27659	7756	5686	14217	1373		<סך הכל>	תעסוקה	
					6741		1926	4815	969		1028	תעסוקה	
					1273		364	910	969		1029	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	12133	4118	2290	5725	969		<סך הכל>	תעסוקה	
					17750		5072	12679	1874		1029	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					2624			750	1874	1874		1030	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	28340	7965		5822	14553	1874		1030	<סך הכל>	תעסוקה	
					6508			1859	4649	719		1031	תעסוקה	תעסוקה	
					1229			351	878	719		1031	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	10793	3056		2210	5527	719		1031	<סך הכל>	תעסוקה	
					18177			5193	12984	1549		1032	תעסוקה	תעסוקה	
					2687			768	1919	1549		1032	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	27447	6583		5961	14903	1549		1032	<סך הכל>	תעסוקה	
					13492			3855	9637	1528		1033	תעסוקה	תעסוקה	
					1994			570	1425	1528		1033	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	21981	6494		4425	11062	1528		1033	<סך הכל>	תעסוקה	
					20077			5736	14341	2119		1034	תעסוקה	תעסוקה	
					2968			848	2120	2119		1034	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	32051	9006		6584	16461	2119		1034	<סך הכל>	תעסוקה	
					18596			5313	13283	2167		1035	תעסוקה	תעסוקה	
					2749			785	1964	2167		1035	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	30555	9210		6098	15247	2167		1035	<סך הכל>	תעסוקה	
					14707			4202	10505	1620		1036	תעסוקה	תעסוקה	
					2174			621	1553	1620		1036	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	23766	6885		4823	12058	1620		1036	<סך הכל>	תעסוקה	
					37652			10758	26894	3596		1037	תעסוקה	תעסוקה	
					4572			1306	3266	3596		1037	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

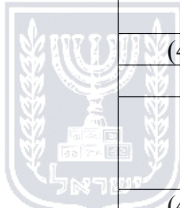


תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	57507	15283		12064	30160	3596		1037	<סך הכל>	תעסוקה	
					7289			2083	5207	913				1038	תעסוקה
					1377			393	983	913				1038	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	12546	3880		2476	6190	913		1038	<סך הכל>	תעסוקה	
					7189			2054	5135	899				1039	תעסוקה
					1358			388	970	899				1039	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	12368	3821		2442	6105	899		1039	<סך הכל>	תעסוקה	
					6678			1908	4770	865				1041	תעסוקה
					1261			360	901	865				1041	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	11615	3676		2268	5671	865		1041	<סך הכל>	תעסוקה	
					6791			1940	4851	853				1043	תעסוקה
					1283			367	916	853				1043	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	11699	3625		2307	5767	853		1043	<סך הכל>	תעסוקה	
					36231			10352	25879	3464				1044	תעסוקה
					4399			1257	3142	3464				1044	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	55352	14722		11609	29021	3464		1044	<סך הכל>	תעסוקה	
					16841			4812	12029	1660				1045	תעסוקה
					2489			711	1778	1660				1045	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	26385	7055		5523	13807	1660		1045	<סך הכל>	תעסוקה	
					16156			4616	11540	1529				1046	תעסוקה
					2388			682	1706	1529				1046	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	25042	6498		5298	13246	1529		1046	<סך הכל>	תעסוקה	
					15175			4336	10839	1323				1047	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
				2243			641	1602	1323		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	23041	5623		4977	12441	1323		<סך הכל>	תעסוקה	
				17283			4938	12345	2023		תעסוקה	תעסוקה	
				2555			730	1825	2023		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	28436	8598		5668	14170	2023		<סך הכל>	תעסוקה	
				56896			16256	40640	4094		תעסוקה	תעסוקה	
				6045			1727	4318	4094		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	80341	17400		17983	44958	4094		<סך הכל>	תעסוקה	
				6628			1894	4734	844		תעסוקה	תעסוקה	
				1252			358	894	844		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	11466	3587		2251	5628	844		<סך הכל>	תעסוקה	
				89208			25488	63720	7112		תעסוקה	תעסוקה	
				9478			2708	6770	7112		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	128912	30226		28196	70490	7112		<סך הכל>	תעסוקה	
				6307			1802	4505	921		תעסוקה	תעסוקה	
				1191			340	851	921		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	11411	3914		2142	5355	921		<סך הכל>	תעסוקה	
				14715			4204	10511	1680		תעסוקה	תעסוקה	
				2176			622	1554	1680		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	24031	7140		4826	12065	1680		<סך הכל>	תעסוקה	
				12389			3540	8849	1415		תעסוקה	תעסוקה	
				1831			523	1308	1415		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	20234	6014	4063	10157	1415		<סך הכל>	תעסוקה	
					48275		13793	34482	3998		תעסוקה	תעסוקה	
					5862		1675	4187	3998		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	71129	16992	15468	38669	3998		<סך הכל>	תעסוקה	
					39092		11169	27923	2771		תעסוקה	תעסוקה	
					4747		1356	3391	2771		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	55616	11777	12525	31314	2771		<סך הכל>	תעסוקה	
					32791		9369	23422	3138		תעסוקה	תעסוקה	
					3982		1138	2844	3138		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	50109	13337	10506	26266	3138		<סך הכל>	תעסוקה	
					4845		1384	3461	773		תעסוקה	תעסוקה	
					915		261	654	773		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	9045	3285	1646	4114	773		<סך הכל>	תעסוקה	
					195613		75175	120438	(6) 12766		תעסוקה	תעסוקה	
					15925		4550	11375	(6) 12766		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	265066	53528	79725	131813	(6) 12766		<סך הכל>	תעסוקה	
					27392		7826	19566	2059		תעסוקה	תעסוקה	
					2587		739	1848	2059		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	38675	8696	8565	21414	2059		<סך הכל>	תעסוקה	
					12083		3452	8631	1289		תעסוקה	תעסוקה	
					1786		510	1276	1289		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	19348	5478	3963	9907	1289		<סך הכל>	תעסוקה	
					65475		18707	46768	(6) 3859		תעסוקה	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
				6957			1988	4969	(6) 3859		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	89130	16698		20695	51737	(6) 3859	1062	<סך הכל>	תעסוקה	
				13097			3742	9355	(6) 1460	1063	תעסוקה	תעסוקה	
				1936			553	1383	(6) 1460	1063	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	21238	6205		4295	10738	(6) 1460	1063	<סך הכל>	תעסוקה	
				12309			3517	8792	(6) 1301	1064	תעסוקה	תעסוקה	
				1820			520	1300	(6) 1301	1064	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	19657	5529		4037	10091	(6) 1301	1064	<סך הכל>	תעסוקה	
				7718			2205	5513	(6) 1030	1065	תעסוקה	תעסוקה	
				1458			417	1041	(6) 1030	1065	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	13554	4378		2622	6554	(6) 1030	1065	<סך הכל>	תעסוקה	
				22428			6408	16020	(6) 2488	1066	תעסוקה	תעסוקה	
				3315			947	2368	(6) 2488	1066	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	36317	10574		7355	18388	(6) 2488	1066	<סך הכל>	תעסוקה	
				59998			17142	42856	(6) 5027	1068	תעסוקה	תעסוקה	
				6374			1821	4553	(6) 5027	1068	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	87738	21365		18964	47409	(6) 5027	1068	<סך הכל>	תעסוקה	
				20149			5757	14392	(6) 2503	1069	תעסוקה	תעסוקה	
				2979			851	2128	(6) 2503	1069	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	33766	10638		6608	16520	(6) 2503	1069	<סך הכל>	תעסוקה	
				22306			6373	15933	2418	1070	תעסוקה	תעסוקה	
				3297			942	2355	2418	1070	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	35881	10277		7315	18289	2418		1070	<סך הכל>	תעסוקה
					7592			2169	5423	1188		1071	תעסוקה	תעסוקה
					1434			410	1024	1188		1071	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	14075	5049		2579	6447	1188		1071	<סך הכל>	תעסוקה
					77078			22022	55056	5806		1072	תעסוקה	תעסוקה
					8190			2340	5850	5806		1072	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	109944	24676		24362	60906	5806		1072	<סך הכל>	תעסוקה
					65184			18624	46560	(6) 4683		1073	תעסוקה	תעסוקה
					6926			1979	4947	(6) 4683		1073	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	92013	19903		20603	51507	(6) 4683		1073	<סך הכל>	תעסוקה
					13436			3839	9597	(7) 1607		1074A, 1074B	תעסוקה	תעסוקה
					1986			567	1419	(7) 1607		1074A, 1074B	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	22251	6830		4406	11015	(7) 1607		1074A, 1074B	<סך הכל>	תעסוקה
					83418			23834	59584	7111		1075	תעסוקה	תעסוקה
					8863			2532	6331	7111		1075	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	122503	30222		26366	65915	7111		1075	<סך הכל>	תעסוקה
					39288			11225	28063	(6) 3415		1076	תעסוקה	תעסוקה
					4771			1363	3408	(6) 3415		1076	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	58573	14514		12588	31471	(6) 3415		1076	<סך הכל>	תעסוקה
					73976			21136	52840	6330		1078	תעסוקה	תעסוקה
					7860			2246	5614	6330		1078	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	108739	26903		23382	58454	6330		1078	<סך הכל>	תעסוקה



תכנון זמין
מזנה הדפסה 74

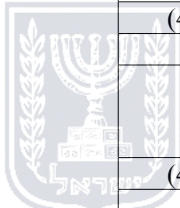


תכנון זמין
מזנה הדפסה 74

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (מתא % שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
				2961			846	2115	438	1079	תעסוקה	תעסוקה	
				560			160	400	438	1079	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	5383	1862		1006	2515	438	1079	<סך הכל>	תעסוקה	
				16060			4589	11471	(6) 1995	1080	תעסוקה	תעסוקה	
				2374			678	1696	(6) 1995	1080	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	26913	8479		5267	13167	(6) 1995	1080	<סך הכל>	תעסוקה	
				35368			10105	25263	(6) 2599	1081	תעסוקה	תעסוקה	
				4295			1227	3068	(6) 2599	1081	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	50709	11046		11332	28331	(6) 2599	1081	<סך הכל>	תעסוקה	
				12912			3689	9223	1495	1082	תעסוקה	תעסוקה	
				1908			545	1363	1495	1082	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	21175	6354		4235	10586	1495	1082	<סך הכל>	תעסוקה	
				17581			5023	12558	2120	1083	תעסוקה	תעסוקה	
				2599			743	1856	2120	1083	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	29190	9010		5766	14414	2120	1083	<סך הכל>	תעסוקה	
				4423			1264	3159	657	1084	תעסוקה	תעסוקה	
				836			239	597	657	1084	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	8050	2792		1502	3756	657	1084	<סך הכל>	תעסוקה	
				8550			2443	6107	1357	1085	תעסוקה	תעסוקה	
				1614			461	1153	1357	1085	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	15931	5767		2904	7260	1357	1085	<סך הכל>	תעסוקה	
				29449			8414	21035	(6) 2986	1087	תעסוקה	תעסוקה	



תכנון זמין מונה הדפסה 74



תכנון זמין מונה הדפסה 74

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
				3576			1022	2554	(6) 2986		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	45716	12691		9436	23589	(6) 2986		<סך הכל>	תעסוקה	
				93800			26800	67000	(6) 8068		תעסוקה	תעסוקה	
				9967			2848	7119	(6) 8068		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	138171	34404		29648	74119	(6) 8068		<סך הכל>	תעסוקה	
				7686			2196	5490	1165		תעסוקה	תעסוקה	
				1452			415	1037	1165		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	14089	4951		2611	6527	1165		<סך הכל>	תעסוקה	
				29557			8445	21112	(8) 2247		תעסוקה	תעסוקה	
				3589			1025	2564	(8) 2247		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	42696	9550		9470	23676	(8) 2247		<סך הכל>	תעסוקה	
				7290			2083	5207	1107		תעסוקה	תעסוקה	
				1376			393	983	1107		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	13371	4705		2476	6190	1107		<סך הכל>	תעסוקה	
				4530			1294	3236	425		תעסוקה	תעסוקה	
				855			244	611	425		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	7192	1806		1539	3847	425		<סך הכל>	תעסוקה	
				17581			5023	12558	1865		תעסוקה	תעסוקה	
				2599			743	1856	1865		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	28106	7926		5766	14414	1865		<סך הכל>	תעסוקה	
				3213			918	2295	286		תעסוקה	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
				607			173	434	286		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 5	(2) 60	213	(1) 60	5036	1216	1091	2729	286		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(10)	(3) 4	(2) 12	(9) 48	60	32594	10656	5641	16297	3134		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(10)	(3) 4	(2) 12	(11) 48	60	54808	17918	9486	27404	5270		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(10)	(3) 4	(2) 12	(12) 48	60	20010	6542	3463	10005	1924		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(10)	(3) 4	(2) 12	(13) 48	60	14092	4607	2439	7046	1355		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(10)	(3) 4	(2) 12	(14) 48	60	5824	1904	1008	2912	560		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
					127328	41627	22037	63664	12243	סך הכל	306 - 302	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
					277346		79241	198105	204751	סך הכל		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
					2223563		654586	1568977	204751	סך הכל		תעסוקה	תעסוקה

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:

- זכויות הבניה כוללות את סך שטחי הבניה למגרש - לרבות שטחים מאושרים מתכניות קודמות ו/או בנויים בפועל.
- ככל שתכנית מאושרת לא מיצתה את זכויות הבניה המותרות בתכנית זו, היא תוכל למצות אותן ובלבד שלא תעלה מעבר לזכויות המותרות בתכנית זו.
- קווי בניין: קו בניין צידי ואחורי עד לגובה של 5 קומות, יהיה 0 או 4 מ' כמסומן בתשריט.

מקומה 6 ומעלה קו הבניין לא יפחת מ-4 מ'.

הגדלה נוספת של קו הבניין 4-8 מ' במגדלים מעל 20 קומות, תבחן במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי.

ד. הגבלת גובה באזור בהתאם למופיע לרבות מתקני עזר להקמת המבנים עד 213 מ' מעל פני הים. שיהווה גובה אבסולוטי לנקודה הגבוהה ביותר במבנה כולל אלמנט ארכיטקטוני שאינו כלול במספר הקומות.

ה. בקומת הקרקע של המבנה יותר להגדיר שטח למסחר זאת מתוך סך השטח לתעסוקה המופיע בטבלה לעיל.

ו. יותר ניווד של עד 10% שטח עיקרי על קרקעי אל קומות המרתף במסגרת השטחים העיקריים המותרים בטבלה לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית מקסימלית עבור הקומות הראשונות (עד לגובה של 24 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת) עד 80% שאר הקומות עד 60%.

(2) מס' קומות מקסימלי.

(3) תותר בניית קומות מרתף עד לתכנית של 85% משטח המגרש.

(4) שטח עיקרי עבור מרפסות: עד 8% מסך השטח העיקרי. עבור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות וחינוך שטח עיקרי עבור מרפסות: עד 10% מסך השטח העיקרי.

(5) סך השטח כולל בתוכו שפ"פ בשטח של 760 מ"ר.

(6) סך השטח כולל בתוכו שפ"פ.

(7) סך השטח הכולל של תאי שטח 1074A ו 1074B.

(8) סך השטח הכולל של תאי שטח 1092A ו 1092B.

(9) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(10) עבור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות וחינוך שטח עיקרי עבור מרפסות: עד 10% מסך השטח העיקרי.

(11) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(12) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(13) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(14) הערך מתיחס למטר מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6. הוראות נוספות



6.1	דרכים וחניות
	<p>1. החניה בתחום המגרשים בתכנית תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. חניה לתעסוקה:</p> <p>א. תקן החניה לרכב בבניה חדשה ו/או בהריסה ובניה יהיה התקן התקף בהתאם לאזור א' עם מתע"ץ פועל, ויהיה התקן המקסימלי שיינתן בתחום המגרש.</p> <p>ב. בתוספת בנייה על מבנה קיים לא תותר תוספת מקומות חניה.</p> <p>ג. לא תותר הצמדת מקומות חניה למעט 10% במגרש.</p> <p>ד. חניית אופניים לפי תקן חניה תקף מינימלי.</p> <p>ה. יתווסף שימוש לחניות ציבוריות ובמרתף העליון עמדות תפעול והמתנה לשאטלים ומוניות.</p> <p>ו. תירשם זיקת הנאה הדדית ברמפת הכניסה ובחיבור בין מרתפי התעסוקה.</p> <p>ז. לא יותרו כניסות חדשות לחניות לאורך רחובות ששת הימים/אם המושבות ובן גוריון.</p> <p>3. חניה למבני ציבור:</p> <p>א. החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור, ללא הצמדה, ולפחות בהתאם לתקן התקף.</p> <p>ב. תוקצה חניית אופניים בחניון הציבורי על פי תקן חניה תקף מינימלי.</p> <p>4. לכל מגרש אליו הכניסה לרכבים הינה דרך שצ"פ תקבע, לעת הבקשה להיתר, זיקת מעבר לכניסה לחנייה ברוחב של עד 7 מ'.</p> <p>יש לתת עדיפות לאיחוד מספר כניסות/יציאות לחניות, כך שאותה כניסה/יציאה תשרת מספר מבנים סמוכים שיקושרו במעברים תת"ק ביניהם, ו/או ליצר מעבר מחניונים של מבנים הגובלים בחלק הדרומי של הרחובות ברוך הירש והקישון אל מבנים הגובלים בחלק הצפוני של רח' הירקון, כל זאת בכדי לגרוע מעט ככל הניתן משטחי השצ"פ השמישים. רחבות הערכות לכיבוי אש יוסדרו תוך שיתוף בין מגרשים סמוכים ובתחום המגרשים ככל הניתן. לא תותר הסדרת רחבות כיבוי על מדרכות.</p> <p>5. המיקום הסופי של רמפות כניסה לחנייה ייקבע במסגרת היתר בנייה, ככל שנקבעה בתא השטח זיקת הנאה למעבר הציבור, תחילת הרמפה תהיה מעבר לתחום זה.</p> <p>6. בשטחים החורגים מחוץ לקונטור הבניין העילי לא יבלוט חלל המרתף מעל מפלס פני הקרקע, ועומק הקרקע הגננית מעל התקרה העליונה של המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לאוורור מרתפים ומיקום נקודות פליטת האוויר ממערכת האוורור. תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות לאוורור מרתפים מחוץ לקו בניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל המגרש.</p> <p>8. במגרשים יותקנו מעליות מתאימות להובלת אופניים בסמוך למתקני החניה לאופניים. יותקנו מקומות חניה לאופניים מעבר לנדרש על פי תקן החניה לשימושים במגרש עבור משתמשי תחבורה ציבורית ומרחב ציבורי בתיאום עם הרשות המקומית והרשות הממונה על המתע"ץ.</p> <p>9. חניה תת קרקעית תחת דרך מאושרת (כמסומן בתכנית מאושרת בב/566) תותר רק במקומות בהם הוצא היתר בניה לחניון, מקומות אלו מפורטים בתשריט ומסומנים בסימון "חניה". לא תותר כל בניה חדשה מעל זכות הדרך.</p> <p>10. לא יותרו כניסות לרכב למגרשים מהרחובות העוטפים את אזור התעסוקה: בן גוריון, ששת הימים וז'בוטינסקי.</p>
6.2	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p>

	<p>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4. הגבלת גובה באזור הינה 213 מ' מעל פני הים לרבות מתקני עזר להקמת המבנים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>זיקות הנאה המסומנות בתשריט יצורפו לשפ"פ ולמדרכה, ויפותחו כמרחב ציבורי רציף, פיתוח ותחזוקת השטח בתחום זיקת ההנאה תהיה באחריות בעלי הקרקע.</p> <p>פיתוח השטחים יעשה על פי מדיניות הועדה המחוזית מדצמבר 2015 לנושא נטיעות עצי צל (כגון: עומק אדמה גנני רציף, נפח גידול, סוגי עצים וכו').</p> <p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ</p> <p>שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>3. רחבות עירוניות פתוחות:</p> <p>רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>4. מדרכות:</p> <p>רוחב מדרכות בהיקף התכנית לא יפחתו מ-3 מ' ברחובות המשניים ו-5 מ' ברחובות עם חזית מסחרית ויכללו נטיעות צל, תאורה וריהוט רחוב.</p>	<p>6.3</p>	
	<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>הבניה והפיתוח יבוצעו לפי תקן בניה בת קיימא התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6.5	איחוד וחלוקה
	<p>א. תמריץ עבור ביצוע איחוד מגרשים יוענק בתוספת זכויות בניה עיקריות עבור תא השטח המאוחד כדקלמן:</p> <p>תא שטח מאוחד בשטח של 1.5 עד 3 דונם - תוספת זכויות עיקריות בסך 100% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 10% משטח המגרש אשר ישמשו לצרכי ציבור (מעבר למופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה עבור תאי השטח).</p> <p>תא שטח מאוחד בשטח של 3 עד 5 דונם - תוספת זכויות עיקריות בסך 200% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 20% משטח המגרש אשר ישמשו לצרכי ציבור (מעבר למופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה עבור תאי השטח).</p> <p>תא שטח מאוחד בשטח של 5 עד 10 דונם תוספת זכויות עיקריות בסך 300% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 30% משטח המגרש אשר ישמשו לצרכי ציבור (מעבר למופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה עבור תאי השטח).</p> <p>תא שטח מאוחד בשטח של למעלה מ-10 דונם - תוספת זכויות עיקריות בסך 400% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 40% משטח המגרש אשר ישמשו לצרכי ציבור (מעבר למופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה עבור תאי השטח).</p> <p>ב. שטחי שירות עבור תמריץ איחוד מגרשים יתווספו באופן יחסי לשטח העיקרי (קרי 40% מהשטחים העיקריים המפורטים בסעיף א).</p> <p>ג. איחוד מגרשים יהיה בהתאם לדין.</p> <p>ד. לאחר האיחוד יבוטל קו הבניין בין החלקות, שאר קווי הבניין יהיו כמפורט בתכנית זו.</p>
	<p>6.6 הפקות לצרכי ציבור</p> <p>1. מעבר לזכויות הבניה לתעסוקה מהתכנית האחרונה שבתוקף יותרו זכויות בניה לצרכי ציבור בשיעורים המפורטים בטבלה 5 לעיל.</p> <p>2. השטחים לצרכי ציבור ירוכזו בשטח אחד בקומות הראשונות אשר מעל קומות המסחר בתאום עם מה"ע.</p> <p>3. השימושים המותרים לשטחי ציבור יהיו תואמי תעסוקה כמפורט בסעיף 4.1.</p> <p>4. שטחי הציבור, לרבות השטחים של מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושטחי ציבור בנויים, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.</p> <p>5. הפרשות לצרכי ציבור כמפורט בתשריט התכנית עבור שצ"פים והרחבת דרכים יתבצעו לעת מתן היתר הבניה לתא השטח.</p>
	<p>6.7 זיקת הנאה</p> <p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב כמסומן בתשריט. זיקות הנאה המסומנות בתשריט יצורפו לשפ"פ ולמדרכה, ויפותחו כמרחב ציבורי רציף, פיתוח ותחזוקת השטח בתחום זיקת ההנאה תהיה באחריות בעלי הקרקע.</p> <p>2. בכל מגרש אשר הכניסה לרכב אליו מתחום השטח הציבורי הפתוח, תיקבע זיקת הנאה למעבר רכב ברוחב של עד 7 מ'. מיקומה הסופי של זיקת הנאה למעבר רכב יקבע בעת התכנון המפורט.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה מעל תקרת חניון ישמר עומק אדמה שלא יפחת מ-1.5 מ' לטובת נטיעות, תשתיות ציבוריות והצבת אביזרי רחוב. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p>
	<p>6.8 תשתיות</p> <p>1. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל (למעט תאורה), טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות</p>



תשתיות	6.8
<p>אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>2. יותר מעבר מערכות תשתית ציבורית תת קרקעית בין המגרשים וכן בשטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור ותותר תחזוקתם על ידי הגורם המוסמך על ידי עיריית בני ברק. להקמה ותחזוקת תשתיות עירוניות יובטחו רצועות תחזוקה על מנת לאפשר גישה לכלל המערכות בכל מועד.</p> <p>3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.</p> <p>5. מים:</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה מעל קווי המים.</p> <p>6. ביוב</p> <p>א. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך או ממפלס הפיתוח, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p> <p>ב. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית וברמה שלא תפגע במתקנים ובצנרת.</p> <p>ד. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים בתחומי המגרשים, וזאת בטרם החיבור למערכת המרכזית. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, ויונחו בתוך מעצרה.</p> <p>ה. יותר שימוש במים אפורים או שימוש חוזר במים. מערכות אלו יוצגו כחלק מתוכנית הביוב ההנדסית המפורטת של כל מבנה ויאושרו על ידי משרד הבריאות.</p> <p>7. תישמר הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>8. קידוחי מים שתיה</p> <p>א. באזורי מגן לבאר המים הבנייה תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. קווי תשתית בתחום רדיוס מגן לקידוחים יידרשו מיגון ואיטום על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>9. סילוק מי תהום (השפלה)- לא יותר השימוש במערכת תשתית הניקוז העירונית לטובת סילוק מי תהום. באחריות היזם לקבל אישורים מתאימים מהגורמים המוסמכים לאופן סילוק מי התהום ולייעד הסילוק.</p> <p>10. תחנות תדלוק</p> <p>במידה ותוגש בקשה לתוספת זכויות בניה יבחן הצורך והשילוב של תחנת התדלוק במבנה החדש להחלטת הוועדה המקומית והכל בהתאם להנחיות תמ"א 18 הרלוונטיות.</p> <p>11. חשמל</p> <p>תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה נפרד, כמפורט בסעיף 6.8.1, או כחלק מהבנין ובתאום עם לבעל הרישיון עפ"י חוק החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים פנויים מבינוי, על ובתת הקרקע לטובת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6.9	ניהול מי נגר
	<p>ניהול נגר וחלחול. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה למבנן/מגרש תכלול נספח ניהול נגר הנדסי-סביבתי. התכנון יערך באופן שישגי הפחתה של 25% לפחות בנפח הנגר היממתי היוצא משטח המבנן/המגרש בהסתברות 1: 50 שנים ביחס למצב התכנוני הקיים.</p> <p>לכל בקשה להיתר יידרש אישור מהנדס הרשות ליעד תכנון ניהול הנגר בתחום המגרשים. בסמכות מהנדס הרשות לקבוע יעד הפחתה מחמיר מהקבוע בתכנית, ולקבוע את ספיקת השיא היוצאת מתחום המגרש בהתאם לכושר ההולכה של המערכת העירונית ולמדיניות ניהול הנגר העירונית.</p> <p>ג. תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם וכן למיגון מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית מפני שיטפונות תהייה 1: 100 שנים ומעלה.</p> <p>ד. נספח ניהול הנגר ייפרט את סכמת הניקוז באופן שיתן מענה ליעדי הנגר המפורטים למעלה. התכנון ההנדסי יתייחס לחתך הקרקע, גגות, דקים ולמרתפים ויפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח, ויכלול גם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה. 2. פירוט שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בני ברק. 3. קביעת רום בינוי מינימלי בהתייחס לסכנת הצפות מהירקון. רום הכניסה למבנים ולחניות, יתוכנן מעל לרום פשט ההצפה שנקבע בתמ"מ 5 / 2. רום מינימלי בקטע שבין רח' המכבים למבצע קדש ויהיה גבוה מ- +11.00, בקטע שבין מבצע קדש לסוף האצטדיון גבוה מ- +10.00, בקטע שבין האצטדיון לרח' בן גוריון גבוה מ- +9.50. 4. התייחסות לשקעים מוחלטים. <p>ה. במבנה חדש תהא חובה להתקנת "גג ירוק" שמטרתו לסייע בהשהיית מי נגר. הגגות יבנו לניצול מקסימלי של שטחי הגג להשהייה ואגירה של מי נגר עם מצעים מנותקים ומתקני אגירה והשהייה.</p> <p>ו. מי נגר מהגגות יעברו דרך צמ"ג ויופנו לשטחי הגינון שבתחומי המגרש ו/או לקידוחי החדרה. מי נגר עודפים בלבד יוזרמו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ז. שטחים ציבוריים פתוחים קולטי נגר עילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקודם ובשימושם כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ח. בתכנון מדרכות, דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספגי מים, נקבוביים וחדירים במטרה לשלב ניהול נגר ונטיעות.</p>



6.10	הנחיות מיוחדות
	<p>א. באזורי מגן לבאר מים פעילה הבנייה תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. מרתפים מתחת למפלס מי תהום ייבנו בצורה שתבטיח אטימות מלאה ומניעת חדירת מים והצפת ובהתאם לתקן הישראלי.</p>

6.11	איכות הסביבה
	<p>1. אוורור חניונים:</p> <p>א. החניונים התת קרקעיים יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO. פליטת אוויר מחניונים תבוצע בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות אנשים.</p> <p>ב. פתחי ארובות/פירים להוצאת אוויר מחניונים תת קרקעיים יתוכננו במרחק מקסימאלי ככל</p>

איכות הסביבה	6.11
<p>הניתן מאזורי שהייה ומעבר אנשים וכן מפתחים סמוכים. ג. תכנון פרטי האיוורור יאושר על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>2. הנחיות לטיפול בפסולת עירונית</p> <p>א. בקשה להיתר תציג הנחיות לטיפול ופינוי אשפה וזרמי אשפה: מיון לשני זרמים לפחות ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ואגף שפ"ע ברשות. יפורט אופן הטיפול והפינוי של כל אחד מהסוגים ויפורטו כל המתקנים המיועדים לכך (מיכלים מוטמנים, דחסנים וכדומה), בכלל זה מיקום המיכלים, אופן הגישה אליהם לצורך השימוש והתפעול, מערכת איוורור (חשמל, מונה הדפסה 74 תכנון זמין), תאורה וכיו"ב).</p> <p>ב. תשטיפים מחדר האשפה ינוקזו למפריד שמן וממנו יוזרמו למאסף ביוב.</p> <p>3. תיאום המתקנים ופרטיהם עם הרשות המקומית יהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>4. תחנות תדלוק קיימות</p> <p>ב"תחום השפעה" שמירת מרחק עבור שימושים רגישים מתחנת תדלוק קיימות כמסומן בתשריט. לא תותר בניה למגורים מלונאות או שימוש דומה בתחום רדיוס 40 מ', מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכד' לא יותרו בתחום רדיוס 80 מ'. הקלה ממרחקים אלו יותרו באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. בדיקות קרקע וסקר היסטורי</p> <p>על בסיס מסמך סקר הקרקע ההיסטורי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו יש לקבוע חובת הגשת סקר היסטורי מפורט ותכניות דיגום קרקע וגו' קרקע לצרכי איתור זיהומים בכל אתר בו נמצאו עסקים בעלי פוטנציאל זיהום העולה על 2 (בהתאם למפורט בטבלת מיפוי פוטנציאל זיהום קרקע).</p> <p>ביצוע תכניות הדיגום יהיה תנאי לקבלת היתר.</p> <p>טיפול בקרקע המזוהמת יהיה שלב מקדים לכל עבודת חפירה/דיפון.</p> <p>בדיקות גז קרקע לצרכי מיגון יידרשו בכל אזורי הבינוי העתידי שעל פי מפת המתווה נמצאים באזור חובת בדיקת גזי קרקע ועל פיהן תקבע חובת מיגון בתאי השטח בהתאם לתוצאות.</p>	

היטל השבחה	6.12
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הועדה המקומית שתכלול:</p> <p>א. הוראות לפיתוח גגות ירוקים, הכוללים מצע לנטיעות וצבירת מים, וכן מרפסות ושטחים משותפים נוספים לרווחת המשתמשים.</p> <p>ב. קביעת הוראות להיקף הנטיעות בתכנית, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הועדה המחוזית "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015) והשהיית מי נגר.</p> <p>ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי וחצרות מבני הציבור לרבות גינות, תאורה, גדרות, פינות ישיבה ופינות משחק.</p> <p>ד. קביעת מקומות ייעודיים לאיגום אופניים במרחב הציבורי, מעבר לתקן מינימלי נדרש, לטובת משתמשי הרק"ל.</p> <p>ה. ההיבטים הסביבתיים של המגרשים למבני ציבור ייבחנו על ידי הגורם המוסמך.</p>	

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.
3. אישור מורשי נגישות על פי חוק.
4. הבטחת אופן ותהליך רישום זיקת הנאה, הפקעות וכד' על פי הנחיות הועדה והיועץ המשפטי של הועדה.
5. הריסת כל המבנים הקיימים בתא השטח המוצע החדש וכן בכל תחום החלקה המקורית.
6. בקשה להיתר בניה למבן/מגרש תכלול נספח ניהול נגר הנדסי-סביבתי כמפורט בסעיף 6.9.
7. הכנת סקר קרקע לצורך זיהוי מזהמים וריכוזם בגזי הקרקע, תכנית דיגום קרקע והנחיות מליגון ככל שיידרשו, בהתאם להנחיות ולאישור המשרד להגנ"ס.
8. הגשת נספח רוחות מפורט. על-פי ממצאי הנספח, וככל שיידרש, יוצעו במסגרת הבקשה להיתר אמצעים למיתון רוחות החורגות מקריטריוני הנוחות.
9. תנאי למתן היתר בניה לבניינים הגובלים בתואי הרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע ונת"א:
 - א. במסגרת התיאום הגשת סקר הנדסי לאישור נת"ע, בו יובהר כי כל העבודות במסגרת התכנית (בדגש על חפירת המרתפים) לא ישפיעו בשום שלב על מנהרת הרק"ל ו/או כל מבנה בתחום הרק"ל.
 - ב. לא יותר שימוש בעוגנים בתחום רצועת המתע"ן ברחוב ז'בוטינסקי.
 - ג. יש לתאם לו"ז להקמת הפרוייקט עם נת"ע.
10. אישור מהנדס הועדה לתכנון הנדסי-סביבתי לניהול נגר למתחם/מגרש. יפורטו הפתרונות כדי לעמוד ביעד לבניה משמרת נגר בתחומי המגרש לבינוי בהסתברויות (כמפורט בסעיף 6.9 לעיל) וכן הפתרונות למניעת הצפות מהירקון.
11. תכניות מפורטות יוגשו לאישור משרד הבריאות בשלב היתר הבניה בתחום רדיוסי מגן של "קידוח נחלת גנים" של ר"ג.
12. הקווים המאספים של מערכת הביוב של המבנה יתכננו כך שיורחקו מהקידוח למי שתיה ויעברו באופן גלוי מתחת לתקרת המרתף.
13. תינתן חוות דעת משרד הבריאות לנושא החדרת הנגר העילי בקרבת שוחות ביוב בתחום רדיוס המגן.
14. התכנית מצויה בשטח חשוד בזיהום ורגיש להחדרת מי נגר לאקוויפר. החדרת מי נגר לתת הקרקע תידרש לאישור רשות המים.
15. אישור לדרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ותאי ביוב, ניקוז, גז טבעי, דרכים, קווי ומתקני חשמל, קוי ועמודי תאורה, מרכזיית תאורה וכיו"ב, וכן כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
16. תיאום עם לבעל הרישיון עפ"י חוק החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש ובנייה מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וממתקני חשמל.
16. תנאי להיתר בניה, הרשאה או כל עבודה אחרת בתת הקרקע אשר מחייבים שאיבת מי תהום יהיה אישור מנהל רשות המים. השבת מי תהום בנסיבות המפורטות, לתת הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
17. סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6.14

עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות

עתיקות	6.14
<p>העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבוצעו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>1. נספח העצים לתכנית: נספח עצים בוגרים מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה. העץ עץ יגודר בגידור קשיח, הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יסומנו בסימון מיוחד לעת הגשת בקשה.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה לפקיד היערות האזורי/העירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. גמישות: במקרים מיוחדים בלבד, כאשר ישנו אילוץ תכנוני מהותי, רשאית הועדה המקומית לאשר, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ-5% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית, החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.</p>	



6.16

שימושים חורגים

מיום מתן תוקף לתכנית, יותר המשך פעילות של השימושים הקיימים לתקופת מעבר כשימוש חורג, לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, עם אפשרות הארכה ל-5 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית.

6.17

הנחיות מיוחדות

עם אישור התכנית תירשם הערת אזהרה על המגרשים הנמצאים בתחום פשט ההצפה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות תחבורתית	שלביות תחבורתית לפיתוח מעבר ל-200,000 מ"ר מכח תכנית זו : הקמת שבילי אופניים בתחום התכנית ברחוב ששת הימים וברחוב בן גוריון.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ-20 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74