

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0812644

בני ברק - בר כוכבא - איחוד וחלוקה

תל-אביב

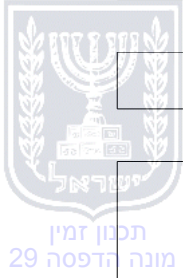
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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

התכנית בשטח של כ- 8 דונם ממוקמת בין הרחובות בר-כוכבא ממזרח, בן-נון מצפון וז'בוטינסקי מדרום בבני ברק, כוללת מתחם של 9 מבני מגורים ובהם 153 יחידות דיור ומספר חנויות. המבנים במצב פיסי ירוד וללא פתרונות לנגישות, מיגון וחנייה.

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה יוסדרו הקלות לרבות שינוי קוי בנין ותוספת של 5 קומות מהתכנית התקפה 501-0344648. תכנית זו תחול על בניה חדשה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בני ברק - בר כוכבא - איחוד וחלוקה

מספר התכנית 501-0812644

1.2 שטח התכנית 7.839 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	183493
קואורדינאטה Y	666576

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת באזור העסקים של בני ברק בין רחובות בר כוכבא, בן נון וז'בוטינסקי

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	בן נון	בני ברק
	1	בן נון	בני ברק
	3	בן נון	בני ברק
	1	בר כוכבא	בני ברק
	7	בר כוכבא	בני ברק
	13	בר כוכבא	בני ברק
	5	בר כוכבא	בני ברק
	3	בר כוכבא	בני ברק
	11	בר כוכבא	בני ברק
	17	בר כוכבא	בני ברק
	15	בר כוכבא	בני ברק
	9	בר כוכבא	בני ברק
	3	ז'בוטינסקי	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק		140-144, 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



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
13/12/2018	4246	8037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0344648 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0344648
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / ב
17/08/2005	3833	5427		ללא שינוי	בב/ 105 / ס / 2
31/07/2008	4183	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 566 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 566 / ב
17/12/2003		5256		ללא שינוי	בב/ מק/ 105 / ס / 1
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 50 14/12/2021	יצחק נעים	13/12/2021	58		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	08: 55 31/10/2021	אבנר ישר	31/10/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 11 15/07/2021	עירד שרייבר	15/07/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 06 13/06/2021	משה פוגל	09/06/2021		1: 500	מחייב	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



**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
סמנכ"ל הנדסה	פרטי	ערן פרי		ענב יזום - מגדלי בר כוכבא	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	eran@enavgroup.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן פרי		ענב יזום - מגדלי בר כוכבא	בני ברק	כנרת (1)	5	03-9030055	03-9080865	eran@enavgroup.co.il

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 3, קומה 31.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית אינה 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
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a-yashar.com
	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16			eacho.naim@gmail.com
	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות בע"מ	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfogel.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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
התכנית הראשית	תכנית שמספרה 501-0344648 או בשמה פינוי בינוי ברחוב בר כוכבא

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנית לאיחוד חלוקה שלא בהסכמה במסגרתה יתווספו קומות, ישונו קווי הבניין ויקבעו הוראות עיצוב, זאת לטובת מימוש הזכויות מהתכנית הראשית כך שיתאפשר מימוש הזכויות באופן מיטבי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בנין עילי לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת קומות לתעסוקה לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
4. התאמת גבולות המגרשים לתצ"ר 2019578/578Y2.
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	200
תעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	100
זיקת הנאה	מגורים ג'	200
זיקת הנאה	תעסוקה	100
להריסה	מגורים ג'	200
להריסה	תעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,412.08	69.03
תעסוקה	2,427.69	30.97
<b>סה"כ</b>	<b>7,839.77</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,406.93	68.98
תעסוקה	2,431.49	31.02
<b>סה"כ</b>	<b>7,838.43</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.                      ב. מסחר.                      ג. גינות צמודות לדיירים, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני אשפה ופינוי.                      ד. בתת הקרקע: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, חדרי מכונות מעליות.                      ה. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>                      מספר קומות:                      תותר הקמת עד 6 קומות מגורים מעל קומת הקרקע ובנוסף קומת גג חלקית. סך הכל 8 קומות.                      גובה קומות:                      א. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מטר ברוטו (מפני רצפה לפני רצפת הקומה שמעל).                      ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר (מפני רצפה לפני רצפת הקומה שמעל).</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת דירות מגורים בכל קומות המבנים, לרבות קומת הקרקע.</li> <li>2. שטחה העיקרי של דירה לא יפחת מ-45 מ"ר</li> <li>3. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע.</li> <li>4. שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.</li> <li>5. שילוט המסחר ישולב בחזיתות המבנה בקומת הקרקע בלבד.</li> <li>6. המרחק בין מבנה המגורים הדרומי ביותר לבין מגדל התעסוקה שבתא שטח 100 לא יפחת מ- 11 מטר כמתואר בנספח הבינוי.</li> <li>7. תותר הקמת סוכות עפ"י התכניות התקפות, לרבות בב/105/ס/2 ובב/מק/105/ס/1</li> <li>8. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה של כ- 1.5 מטר מהקומה תחתיה בלפחות שלוש חזיתות של המבנה ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</li> <li>9. תותר הקמת גלריה או קומה חלקית בקומת הקרקע בלבד למסחר בלבד שלא ייחשבו במניין הקומות. שטחים אלו ייחשבו במניין השטחים.</li> <li>10. תותר הצמדת חלק מהגג לדירות בקומה האחרונה הפונות אל רחוב בר-כוכבא.</li> <li>11. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות, אנטנות ודודי שמש על הגגות ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</li> <li>12. כל ההוראות של תכנית 501-0308296 יחולו על המגרשים למעט השינויים שבתכנית זו.</li> <li>13. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>14. הוראות תכנית זו יחולו על בנייה חדשה בלבד.</li> </ol> <p><b>ג</b></p> <p><b>קווי בניין</b>                      קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. במידה ותוקם קומה מסחרית בקומת הקרקע תתאפשר חריגה מקו בניין לצורך הקמת קולונדה מעבר לקווי הבניין. ולאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע.</p>



4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. משרדים</p> <p>2. מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>3. תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>4. מוסדות פרטים בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות.</p> <p>5. מתקני כושר ובריאות מקורים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>6. שטחים מבוניים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומשרדים עירוניים.</p> <p>7. דיור מוגן</p> <p>8. מתקני אשפה ופינוי.</p> <p>9. בתת הקרקע: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, , חדרי מכונות מעליות.</p> <p>10. חשמל: חדרי חשמל ומתקני חשמל, במרתף הבניין או קומות המסד. בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>11. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מגדל אחד לתעסוקה.</p> <p>2. בשטח שבין קו הבניין הדרומי בתא שטח 100 לגבול המגרש, תוקם כיכר עירונית בזיקת הנאה לרווחת הציבור.</p> <p>3. החזית לרחוב ז'בוטינסקי תכלול חזית מסחרית וכן לובי מבואה לבניין.</p> <p>4. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומות הראשונות מעל קומת המסחר.</p> <p>5. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6. הוראות תכנית זו יחולו על בנייה חדשה בלבד.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>3. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה/ יציע או קומה חלקית אשר לא ייחשבו במניין הקומות אך יחשבו במניין השטחים.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות ובקומות המבנה ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו בחזיתות המבנה באופן שיבטח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. תתאפשר חריגה מקו הבניין לצורך הקמת קירוי למסחר / קולונדה בקומת הקרקע.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תינתן אפשרות לחיבור תת קרקעי של הבניין לפורטל תחנת הרכבת הקלה הסמוכה וכן יינתנו אפשרויות לחיבורים תת קרקעיים ועל קרקעיים עם מתחם דן הסמוך ממערב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				6	8	37	28	153			5800	11660	5409	200	מגורים	ג'	
											100	730	5409	200	מסחר	ג'	
(2)	(1)			6	8	37	28	153	32000		5900	12390	5409	200	<סך הכל>	ג'	
				6	(5) 65	(4) 254					21916	54790	2433	100	תעסוקה	תעסוקה	
											364	(6) 430	2433	100	מסחר	תעסוקה	
											2040	5100	2433	100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(9)	(8)			6	(5) 65	(4) 254			) 32000 (7		24320	60320	2433	100	<סך הכל>	תעסוקה	



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
1836	200	מגורים	מגורים ג'
	200	מסחר	מגורים ג'
1836 (3)	200	<סך הכל>	מגורים ג'
2750	100	תעסוקה	תעסוקה
	100	מסחר	תעסוקה
	100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
2780	100	<סך הכל>	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 1) אחורי מערבי 6 מ'. אחורי דרומי 8 מ' כמסומן בתשריט.
- 2) קדמי מזרחי, לרחוב בר כוכבא- 5 מ'. קדמי צפוני, לרחוב בן נון 2.67.
- 3) שטח מרפסת בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- 4) הגובה המצויין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המקסימאלי מפני הים הינו 270 מ'.
- 5) קומת קרקע גבוהה, 62 קומות משרדים ו 2 קומות טכניות.
- 6) בנוסף לשטחי המסחר המפורטים לעיל, תותר המרה של עד 600 מ"ר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר.
- 7) משותף לתאי שטח 100 ו 200. לכלל השימושים בתכנית.
- 8) אחורי מערבי- 2 מ'. אחורי צפוני- 8 מטר.
- 9) קדמי דרומי, הפונה לדרך ז'בוטינסקי- כמסומן בתשריט. קדמי מזרחי הפונה לרחוב בר כוכבא- 2 מ'. כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאים לכל שטח התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול לעניין התייחסות לסעיפים הבאים:
  - א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: העמדה וכניסות למבנים, גובה המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים לרבות החזית החמישית, חומרי בניין וחומרי גמר, מתקנים הנדסיים וטכניים.
  - ב. הוראות פיתוח לרבות: מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ שביל אופניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים והעתקת תשתיות. כמו כן, בתכנית זו ייבחר חיבור עילי להולכי רגל למבנה התעסוקה שממערב (מרכז דן).
  - ג. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ותת הקרקע, הסדרי אשפה פריקה וטעינה, מיקום רחבות כיבוי אש.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות מגיש התכנית לרישום זיקת הנאה במגרשים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט לעיל.
3. היתר הבנייה הראשון יכלול את הריסת המבנים המיועדים להריסה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.
4. הבינוי הסופי ושלביות הביצוע, לרבות שלביות הפיתוח יבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
5. תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושאים הבאים:
  - א. מיקום שימושי המסחר והשימושים הציבוריים.
  - ב. הוראות לגבי תנאי הריסה והבנייה לרבות לעניין מטרדי רעש, אבק וכד' לסביבה הקרובה.
    - ג. בדיקת משטר רוחות בהתאם לסעיף 6.2.6.
  6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול נת"ע בנושאים הבאים:
    - א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתאום עם נת"ע.
    - ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא בתיאום עם נת"ע.
    - ג. תכנון וביצוע עומק המרתפים המבוקש ובכפוף לביצוע עבודות תימוך מבנה הכניסה לתחנת הרכבת הקלה על ידי הזים ובהתאם לדרישות נת"ע.
    - ד. אין לבצע עוגנים מכל סוג בתוך תוואי הרכבת הקלה.
    - ה. תיאום שלבי ביצוע המרתף לשלבי הביצוע של הכניסה לתחנת הרכבת הקלה, ובתנאי שעבודות נת"ע לא יושפעו מביצוע עבודות הפרויקט.
- תנאים ליעוד תעסוקה:
  7. אישור משרד הביטחון לגובה המבנה.
  8. תאום מול רשות התעופה האזרחית ובהתאם לסעיף 6.8.
  9. בהיתר הבניה יקבעו הוראות לבנייה ירוקה על פי תקן 5281 או כל תקן אחר שיהיה תקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה למגדל המשרדים.
  10. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור אגף התנועה בעירייה לתכנית הסדרת תנועה וחנייה.
  11. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. בנוסף, שובעיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת "הקמה" למשרד הביטחון.



**6.2 איכות הסביבה**




1. כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע הערכה

איכות הסביבה	6.2
<p>מדויקת של כמויות האסבסט באתר במידה וקיימות. בהתאם לתוצאות, עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. על פי הערכה זו, ובהתאם להנחיית הרשות לאיכות הסביבה, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות ההריסה והחפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות, אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בני ברק. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות פיזיות ו/או מנהליות להפחתת הרעידות ולהפחתת הרעש בעת העבודות.</p> <p>3. חפירה, מילוי והריסת מבנים ביצוע העבודות בשטח התוכנית יעשה לפי הנחיות מנהל התכנון לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>עודפי החפירה יישארו בתחום התוכנית ככל הניתן, והיתרה תועבר לאתר חיצוני.</p> <p>4. בניה בקרבת תחנת דלק תהיה בכפוף להוראות תמ"א 18.</p> <p>5. רוחות:</p> <p>בדיקת משטר רוחות תוגש לפני היתר הבנייה ותיבחן על ידי היחידה הסביבתית בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>6. בדיקות קרקע:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר היסטורי לזיהוי פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הטיפול בזיהום קרקע ככל שיימצא, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הסקר ההיסטורי יתואם עם רשות המים, יקבע הצורך בביצוע סקר מי תהום והנחיות לעריכתו וכן הוראות נדרשות לבניה משמרת מים בתחום התכנית.</p>	



הוראות פיתוח	6.3
<p>נטיעת עצים:</p> <p>1. במקומות המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניון יובטח מילוי אדמה בעומק 1.5 מטר לפחות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לנטיעות עצים לאורך המדרכות שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).</p>	

ניהול מי נגר	6.4
<p>1. שיעור השטח המחלחל שיוותר ללא בניה עילית או תת-קרקעית לא יפחת מ-15%, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית</p>	

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם ולאחר קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית בעירייה. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קרבה נקודת קידוח למי שתייה: מערכת הביוב שבתחום רדיוס מגן ג' תמוגן על פי הנחיות משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש. כלל החניות תהיינה תת קרקעיות פינוי אשפה, פריקה וטעינה תהינה במפלס הקרקע. 2. החנייה למגורים תופרד מחנייה לשימושים אחרים. לא תותר הצמדה של מקומות חנייה למעט למגורים. 3. הכניסה לחניון המגורים תהיה מרח' בן-נון וכהכניסה לחניון התעסוקה תהיה מרחוב בר-כוכבא. 4. מספר מקומות חנייה: א. תקן חניה לרכב: למגורים תקן החניה יהיה עד 1:1. לתעסוקה עפ"י התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. בנוסף, יתווספו בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליון כ- 200 חניות אופניים עבור משתמשי הרכבת הקלה. 4. החניה תתפרס על פני שני ייעודי הקרקע בתכנית: תעסוקה ומגורים, בכפוף להנחיות הבינוי ותוך הפרדת החניות לשימושים השונים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. בקומות המרתף תותר הקמת שטחי שירות לרבות שטחי אחסנה ומערכות טכניות. 2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הפיתוח.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. לפי הנחיות משרד הביטחון: א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפנות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה התאורת המתקן, יש להודיע מיידיית לגף טרום חה"א 03-6067970/1 ולתקן את התקלה לאלתר. ב. גובה המבנה בתכנית זו יהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים ועזרי בניה על המבנה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. תוספת קומות לבנייני המגורים מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.10</b>
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי-רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי פתוח לטובת הציבור ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. בין המגרשים תובטח זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. מיקום זיקת ההנאה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p>	

<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.11</b>
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.	

	<b>6.12</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

הוראות תכנית זו יחולו על בניה חדשה בלבד. זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנה מיום אישורה. במידה ותוך תקופה זו לא יוצא היתר בניה לזכויות הבניה העל קרקעיות, התכנית תפוג ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29