



52000

52000

1914/95

מוקדמת מס' 3

503-580/22

~~17-1296~~

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב נ י ב ר ק

ת כ נ י ת מ ת א ר מ ס ' 580

שינוי לתכנית מתאר 105 ב', שינוי לתכנית מס' 149

ושינוי לתכנית מס' 36

תוקף בהתאם להחלטת
הועדה המחוזית
פ"מ 9/11/94

580 הועברה לוועדה
המחוזית לשם אשר 2/10
בישיבה מס' 3/94 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך 30/5/94

580 הועברה לוועדה
המחוזית לשם אשר 2/10
בישיבה מס' 12/92 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק
תאריך 15/1/92

יוסף יודקה כחן
מהנדס תע"ר
בני ברק

מס' 9022
מס' 9022
מס' 9022

2

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תכנית מתאר מס' 580
שינוי לתכנית מתאר 105 ב', שינוי לתכנית
מס' 149 ושינוי לתכנית מס' 36

פרק א' - כללי
1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 580 שינוי
לתכנית מתאר 105 ב'. שינוי לתכנית מס' 149
שטרם אושרה) ושינוי לתכנית מס' 36.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב להלן הוראות
התכנית. גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250
נספח בינוי וחזית סכמטית בקנ"מ 1:500. המהווה
חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייב את קווי הבנין
בכבד ולא את צורת המבנים המוצעים ונספח תחבורה.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
בצפון - רחוב הירקון.
במערב - רחוב החשמונאים.
במזרח - קטע מרחוב המכבים.
בדרום - רחוב זרובב ועפ"י המסומו בתשריט.
כ - 96.885 דונם.

4. שטח התכנית:

גוש 6105 - חלק מחלקות 191, 228, 309, 307, 205, 200, 199, 320, 324, 323, 327, 341, 7361 - חלק מחלקות 137, 118, 115, 2, 138, 127, 122, 116, 114

5. גושים וחלקות:

6. יוזם התכנית:
7. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

8. עורך התכנית:

ב. איזנברג - ב. שרמן - אדריכלות בע"מ

9. יחס לתכניות קודמות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 105 ב'.
לתכנית מס' 149 שטרם אושרה ולתכנית מס' 36.
אם תתגלה סתירה בין תכנית זו לתכניות
הנזכרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית ע"י שינוי ביועודים ל:
א. איחוד חלקות בגושים 6196 ו- 7361 וחלוקתן
למגרשים ע"פי המסומו בתשריט ובנספח ובהסכמת
בעלים.
ב. קביעת אזור מגורים שיכלול 200 יח' דיור שטח
עיקרי ושטחי שרות עפ"י הטבלה המצורפת. שטח עיקרי
20 000 מ"ר ושטחי שרות - 25% - 10 בנינים שכ 5
קומות מעט קומה מפולשת.
ג. קביעת אזור משוכב הכולל: מבני תעשייה, תעשיות
עתידות ידע, מסחר, איחסון ומשרדים. שטח עיקרי
ושטחי שירות עפ"י הטבלה המצורפת. שטחים עיקריים
מ- 140% - 240%. שטחי שרות - 30%. במתחים א' ד.
ה' ו'. בנינים של 5 קומות + קומה 6 חלקית,
במתחם ב' - בנינים שכ 4 ו- 5 קומות.
במתחם ג' - אזור מסחרי מיוחד - שטח עיקרי 300%,
שטחי שרות - 30%. בנינים של 16 קומות מעט 2 קומות
מסחריות.

מינהל מקרקעי ישראל
מהות"א
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

3

- ד. קביעת אזור למבני ציבור, שטח עיקרי - 160% ושטחי שרות - 25%, בבנינים של 4 קומות.
- ה. בטול כבישים והתווית כבישים חדשים. (בצוע כבישים תוך פנוי והריסה של המבנים שבתחום הדרכים.
- ו. קביעת הנחיות בנייה.
- ז. קביעת הנחיות למניעת מטרדים מתעשייה.
- ח. תנאים לביצוע התכנית.

פרק ב'. תלוקה לאזורים / רשימת תכליות, והנחיות בניה.

1. אזור מגורים ג'. (מגרשים מס' 1 - 6)

- א - כללי
 - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'.
 - שטח חלקה מינימלי כא יפחת מ- 1000 מ"ר.
 - ישמש לבניית בנינים בני 5 קומות מעל קומה מפורשת כחניה.
 - כדירות בקומה עליונה תותר בניית הדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.
 - כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח בקנ"מ 1:500.
 - במגרש מס' 1 תותר בניה של 5 קומות מעל קומה מסחרית בשטח של 300 מ"ר.
 - גובה הבנינים:
 - גובה מפלס הכניסה (פ.ר. 0.00 +) של הבנינים באזור זה לא יעלה על 0.80 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש.
 - ג - גגות המבנים:
 - גגות הבנינים יהיו שטוחים, אופקיים בלבד.
 - ד - חניה:
 - החניה תהיה בקומה מפורשת ו/או במרתף, לפי דרישות תסן חניה בעת הוצאת היתר בניה. במגרש מס' 1 החניה התפעולית תהיה בתחום המגרש.

2 - אזור תעשייה, מסחר ומשרדים. (אזור משוכב)

- א - כללי
 - ישמש למבנים כמלאכה, תעשייה תעשיות עתידות ידע, מסחר ומשרדים הנכווים אליהם בכל הקומות בתנאי שכא יהיו מטרד לדוירי הסביבה עפ"י ההנחיות למניעת מטרדים ועומדים בתסן המיועד לאזורי מגורים ומסחר, לא יוקם באזור הנ"ל מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כ- "תעשייה מזיקה".
- ב -
 - כחלק מהמגרש כפי המסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח בקנ"מ 1:500, מוצמד שטח פרטי פתוח בו יהויבו נטיעות, גנון ואחזקת השטח לפי הנחיות הועדה המקומית ולא תותר בו כל בנייה.
 - בש.צ.פ. ו/או בש.פ.פ. תותר זכות מעבר לכניסה לחניונים וכאזורי חניה תפעולית כדוגמת חניון במגרש מס' 124.
 - הכניסות לחניונים יהיו בהתאם לנספח תהבורה.
- ג - השימושים המותרים יהיו לפי הרשימה המצורפת:
 - 1 - בתי מלאכה ומבנים למלאכה תעשייה ותעשייה עתידת ידע.
 - 2 - בניני משרדים ושרותים מסחריים כגון מוסדות פיננסיים.
 - 3 - מסעדות ומזנונים.
 - 4 - שטחי ומבני אחסון באישור מיוחד של הועדה המקומית.
 - 5 - מוסדות להשכלה.

מינהל מקרקעי ישראל
 מהות ת"א
 רדך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

- 6 - מתקנים הנדסיים (מרכזיות טכפוניות)
- 7 - אוקמות כתונות ושמתות בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה של העיריה ובאישור הועדה המקומית. (מגרשים שאינם גובלים באזורי מגורים).
- 8 - אוקמות תצוגה. ניתן יהיה כאשר אוקמות תצוגה ואוקמות מכירה של תוצרת של אותו מלאכות המתנהלות במקום. חנויות (סיטונאי וקימעונאי) כולל חנויות כל בו גדולות.

- ד-1 לא תותר הכמת מפעלים לשימושים הבאים. יצור חומרי בניון, יצור חומרים כימיים וצבעים מסוכנים. מפעלים ליצור מזון.
- 2 לא יותרו מפעלים המשתמשים ב- או יוצרים, חומרים רעילים.
- 3 לא יותרו מפעלים הצורכים שטח לאחסנה פתוחה.
- 4 לא יותרו מפעלים שנדרשים בהם מתקנים למניעת זיהום אוויר ליצור עמידה בתקנות.
- 5 הפעילויות התעשיות באזור התעשיה. יהיו חייבות בעמידה בתקן רעש לאזור מגורים.
- 6 לא תותר פתיחת מוסכים לכוון הרחובות הגובלים באזורי מגורים.
- 7 הכניסות להניונים וכו' לאזורי חניה תפעולית לא תהיינה מכוון הרחובות הגובלים במגורים פרט למגרש מס' 124.
- 8 לא יותרו במבנה. שימוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהסיר היצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך המפעל.
- 9 לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה. אלא אם כן נשמר פיר לארובה.
- 10 לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשמוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:
 - I. החוק למניעת מפגעים.
 - II. תוספת (סעיף ד' 8) לחוק עזר לדוגמה לרשויות מסומיות (הזרמת שופכי תעשיה למערכת ביוב) התשמ"ו 1981.

אזור התכנון מתחלק למתחמי תכנון א' ב' ג' ד' ה' ו'.

2.1 מתחמים א', ד', ה', ו' (אזורי תעשיה).

א - כללי

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגור מותחם בקו בסגול כהה. ישמש לבניית בנינים של 5 קומות + קומה 6 חלקית עם נסיגה של 2 מ' מקו בנין קדמי כפי שמסומן בתשריט. בקנ"מ 1:1250 ובנספח בקנ"מ 1:500. 1. מגרשים מס': מתחם א' 116 - 125, 123 - 125, 125 - 125. מתחם ד' 112 - 115, 112 - 115, 115 - 115. מתחם ה' 104 - 111, 105 - 107, 109 - 109, 111 - 111. מתחם ו' 101 - 103, 101 - 103. הערה: מגרשים 123 א' - 125 א', 112 א' - 115 א', 105 א' - 107 א', 109 א' - 111 א', 101 א' - 103 א' הם שטח פרטי פתוח המצורף למגרשים, צבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה (ראה סעיף ז').

- ב - השימושים לפי סעיף 2/ג' תת סעיף 1, 2 עד 8. שימושים שהם לא תעשיה או תעשיה מתוחכמת יהיו עד 10%.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111
3

- ג - גובה הבניינים: גובה המירבי של המבנה לא יעלה על 23 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה לאותו מגרש (למעט קומות חנייה עילית, באישור הועדה המקומית).
- ד - מרתפים: תותר בניית מרתפים במסגרת גבולות המגרש. השימושים המותרים: מחסנים לא שכירים, מקלטים, חניה.
- ה - אחוזי בנייה: 140% - 240% ע"פי גודל המגרשים. אחוזי הבנייה יחושבו משטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח המוצמד לו.
- ו - חניה: תותר חניה במרתפי חניה (סעיף ד') ו/או חניה עלית מעל קומה מסחרית לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, החניה התפעולית תסופק בתחומי המגרש.
- ז - בכל המתחמים, השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח השייך למגרש. יותרו בשטח זה נטיעות וגינות, לא תותר בו כל בנייה. בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה למעבר.

2.2 מתחם ב' - אזור משרדים עם קומת קרקע מסחרית

- א - כללי
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור. ישמש לבניית בניינים של 4 קומות מכוון רח' דב גרונר ו-5 קומות מהרחובות המקבילים. כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח קנ"מ 1:500. מגרשים מס' 132 - 143.
- ב - השימושים לפי סעיף ג' 2, 3, 5, תתאפשר חזית מסחרית לכוון רח' דב גרונר והתכליות המותרות יהיו: מסחר קימעונאי, משרדים, אולמות תצוגה, בתי אוכל ומשקה ושירותים אישיים. המסחר ימוקם כולו בקומת הקרקע. במגרשים מס' 132 - 133 יותר קו בנין צדדי 0 בקומות העליונות מתחתן יתוכנן מעבר ציבורי בין רח' דב גרונר לרח' הירקון ברוחב של 10 מ'.

ג - גובה הבניינים: גובה המירבי של המבנה לא יעלה על 15 מ' ממיפלס פני רח' דב גרונר הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה לאותו מגרש.

ד - מרתפים: תותר בניית מרתפים במסגרת גבולות המגרש. 2 קומות מרתפים. השימושים המותרים: חניה, מקלט ומחסנים.

ה - אחוזי בנייה: 140% - 160% ע"פי גודל המגרשים.

ו - חניה: תותר חניה במרתפי חניה (סעיף ג) לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תפעולית תסופק בתחומי המגרש.

2.3 מתחם ג' (אזור משרדים ומסחר מיוחד).

- א - כללי
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה. ישמש לבניית מבנה של שני מגדלים בני 16 קומות מעל 2 קומות מסחריות כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ונספח בקנ"מ 1:500, מגרשים מס' 130, 131, 130א', 131א'.
- השימושים לפי סעיף ג' 2 תת סעיף 2, 3, 5, 7, 8.

הערה: מגרשים 130 א' ו- 131 א' הם, שטח פרטי פתוח המצורף למגרש צבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה (ראה סעיף ו').

- ב - גובה הבנינים: גובה המירבי של המבנה לא יעלה על 60 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה לאותו מגרש.
- ג - מרתפים: תותר בניית מרתפים במסגרת גבולות המגרש עם נסיגה בחזית לגבולות קווי הרחוב. 2 קומות מרתפים. השימושים המותרים: חניה, מקלט ומהסנים לא שכירים.
- ד - אחוזי בניה: 300%, בהתאם לתכנית בנוי מפורטת. אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח המוצמד לו.
- ה - חניה: תותר חניה במרתפי חניה (סעיף ג') לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה התפעולית תסופק בתחומי המגרש.
- ו - במתחם הנ"ל, השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח השייך למגרש. יותרו בשטח זה נטיעות וגינות, לא תותר בו כל בנייה.
- ז - בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה למעבר.
- 3 - שטחים למבני ציבור, (קיימים ומוצעים).
- א - כללי
- שטחים לבניני ציבור קיימים, השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה. מגרשים מס' 204, 205. שטח ב.ס קיים - מוצעת הפקעה של רצועת קרקע לצורך תכנון המשך רח' שלמה בן יוסף עד חיבורו עם רח' הירקון.
- שטחים לבניני ציבור מוצעים, השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה עם פסים אלכסוניים בצבע חום כהה. מגרשים מס' 201 - 203. השטחים המיועדים לבניני ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 - יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית בני ברק כחוק.
- ב- גובה הבנינים: 4 קומות.
- ג- אחוזי בניה: 160%. שטח עיקרי ושטחי שרות עפ"י הטבלה המצורפת.
- 4 - דרכים, דרכים משולבות ושבילים
- א - כללי
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום/חום בהיר (חול) מיועדים לדרכים.
- שטח הדרכים יכלול מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה מעבר לדרישות התקן. עבור אורחים וכן שטחי

תמרון לרכב שירות כמו: מכולות אשפה, תחנות אוטובוס.
תותר בתחום הדרך התקנת לוחות פרסום ומתקני דואר, העברת
מערכות ציבוריות: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים, תאורת
רחוב וכ"ל.
תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי נוף,
וירוקי עד ובעלי שורשים לא תוקפניים. אשר לא יהוו מפגע
בטחתי והפרעה לתנועה.

ב - מדרחוב

רח' דב גרונר יפותח כרח' מדרחוב להולכי רגל בלבד. למעט
רכב חרום כדוגמת רכב כיבוי אש ואמבולנסים, יכלול רהוט
רחוב וגן בהתאם בהתאם לתכנית פתוח מפורטת.
יתוכנן שביל להולכי רגל בין רח' דב גרונר ורח' הירקון.
הדרכים והשבילים כמסומן בתשריט ירשמו על שם עיריית
בני ברק כחוק.
לא תותר הקמת גדרות בחזית הבניין עד לקו הבניין.

5 - כללי.

סימון הבנינים המוצעים בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח
בקנ"מ 1:500 מראים את כוונת המתכנן והינם מנחים בלבד.
(קווי הבנין וגובה המבנים הם מחייבים, ולא צורת הבנינים).

פרק ג' - תנאים לבצוע התכנית

1 - הוראות בניה.

- א - עיצוב חזיתות - כל חזיתות המבנה תהיינה בגווני
בהירים, חומרי הגימור טיח חלק ומיושר ואחד מחומרי
הגימור העמידים הבאים: אריחי-קרמיקה, פסיפס קרמי,
אבן נסורה או שווה ערך.
- ב - חניה. - תמוקם במרתפי חניה או חניה עילית, מספר מקומות
החניה יהיה לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר
הבניה. חניה תפעולית תסופק בתחום המגרש.
- ג - שילוט - עיצוב ומיקום השילוט בהתאם להנחיות של הועדה
המקומית.
- ד - מתקנים לאיסוף אשפה - ימוקמו במקום שיקבע ע"י הרשות
המקומית.

2 - היתרי בניה.

- א - היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה
בהתאם לתכנית זו ושלא יהוו מטריד לאזורי המגורים
הנמצאים בקירבתם ויעמדו בתנאי התקן.
- ב - לא יוצאו היתרי בניה ו/או תעודות גמר לפי לענין בתחום
התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:
כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:
1- יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובככל זה: ייצור,
מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים מערכות
לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים
סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקווה 110, תל-אביב
טלפון 7246, 4638111-33

- ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.
 2- טיהור מערכת הנקוז והפרדטה ממערכת הביוב.
 3- דרכי טפול בשפכים תעשייתית לרבות הקמת מתקן לטפול קדם בשפכים.
 4- סלוק פסולת תעשייתית, טפול וסלוק חומרים מסוכנים.
 5- פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אויר ורעש.
 הועדה המקומית תהיה רשאית לאחר בדיקת ההיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

- ג - הועדה המקומית רשאית, לקבל חוות דעת מקצועית בדבר השפעות סביבתיות של מפעל או כל שימוש אחר, להטייל כל תנאי המבטיח נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים, או לדחות את קבלת ההיתר, כאשר לדעתה פעילותו עשויה ליצור "מזהמים" ו/או לחרוג מתקנות וחוקים תקפים.
 ד - היתרי בניה יוצאו למפעל או כל שימוש אחר באם יעמדו בתקנים ובתקנות שבתוקף.
 ה - היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לכל מגרש ע"פ עקרונות תכנית זו ובתנאי שתוגש תכנית פתוח שטח, על גבי מפה טופוגרפית (בקנ"מ 1:250), פתרונות חניה, חניה תפעולית וכ"ד במסגרת תכנית ההגשה. פתרונות החניה יתואמו עם המגרשים הגובלים באותו מתחם על מנת להבטיח זכות מעבר ביניהם.

3 - אופן חישוב שטחים

שטח הרישוי לבניה ע"פי תקנות חישוב שטחים (התשנ"ב 1992).

4 - פנויים והריסות (שלביות)

- א - הוצאת היתר בכל מגרש ומגרש תותנה:
 א.1 - בפנוי כל המבנים במגרש ובפניווי הדרכים התוחמות אותו.
 א.2 - פריצה וסליטת הדרכים המאושרות והמוצעות בתחום התכנית תבוצע לפי שלביות הפינויים, בתחום כל מגרש ומגרש, לפני הוצאת היתר בניה.
 א.3 - הפנויים וההריסות מתייחסים למבנים, לגדרות ולכל שאר האלמנטים של אותה תפיסה, בתוך ומחוץ לגבולות המגרש נשוא ההתייחסות.
 א.4 - כל המגרשים הפונים לרח' הירקון יחויבו בזמן הוצאת היתר בפינוי כל המבנים והריסתם, ברוחב חזית המגרשים.
 א.5 - פריצות במגרשים:
 - מגרשים מס' 1 - 3, פריצת קטע מרחוב אברבאנל בקטע עד דרך מס' 10 (דרך ללא מוצא) ופנויים ברח' המכבים באותו קטע.
 - מגרש מס' 4, פריצת דרך ללא מוצא בחזית הדרום - מערבית של אותו מגרש.
 - מגרשים מס' 202, 203 ו- 5, פריצת הקטע הצפוני שכ רח' אברבאנל עד לחיבורו עם החניה הקיימת, (על דרך מס' 1).

מינחל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 ר"ד פתח תקווה 11, תל אביב
 טלפון 7246, 5088111-99

- מגרשים מס' 103 - 105, פריצת קטע בין המגרשים והשביל שמחבר את רח' הירקון עם רח' אברבאנל, בתוספת סעיף 4.א.
- מגרשים מס' 106 - 108, פריצת דרך הגישה שביניהם, בתוספת סעיף 4.א.
- מגרשים מס' 110 - 112, פריצת קטע מרח' דנגור, בתוספת סעיף 4.א.
- מגרש מס' 115, פריצת קטע רח' הרב אבו חצרא ע"פ סעיפים 3.א, 4.א.
- מגרש מס' 130 - פריצת קטע רח' הרב אבו חצירא.
- מגרשים מס' 131, 132, 142, 143, פריצת קטע רחוב חדש (דרך מס' 6) המחבר את רח' שלמה בן יוסף עם רחוב הירקון, בתוספת סעיפים 3.א, 4.א.
- מגרשים מס' 139, 140, 141, פריצת קטע (דרך מס' 8) בין רח' דנגור ורח' שלמה בן יוסף.
- מגרשים מס' 116, 117 ו-125, פריצת קטע רחוב ללא מוצא, שד' ליפשיץ, (דרך מס' 9), לפי 3.א, 4.א.
- מגרש מס' 124, פריצת קטע ברח' זרובבל בין רח' החשמונאים לבין גבול מגרשים 124 ו-125.
- מגרש מס' 125 פריצת קטע ברח' זרובבל בין גבול מגרשים 124 ו-125 לשד' ליפשיץ, ופריצת הקטע בשד' ליפשיץ עד גבול מגרשים 125 ו-117.
- מגרשים מס' 121 - 123, פריצת קטע מרח' החשמונאים בין רחובות זרובבל והירקון.

5 - חלוקה ורשום

- חלוקה השטחים תעשה ע"י המסומן בתשריט. מודד מוסמך יסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מזידה.
- סטיות עד 5% מהשטחים הרשומים בתשריט לא יהוו שינוי מתכנית זו.
- הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"כ 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.
- רישום הבטחת זכות מעבר בין החניונים כרשום בסעיף 2-ב' הערה : התשריט לתכנית זו הוכן על בסיס מפה פוטוגרמטרית של מרכז למפוי ישראל.

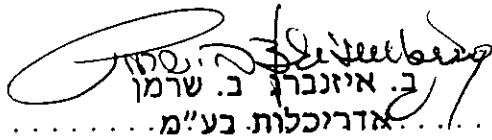
פרק ד - שרותים הנדסיים

- 1 - מערכות תשתית
 - כל מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל (למעט מתח גבוה), אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
 - הניקוז יהיה לפי תכנית פיתוח.
- 2 - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 3 - פסולת - יובטחו דרכי טיפול ופנוי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

פרק ה - אישורים וחתימות

..... חתימות היוזם:

..... חתימת בעל הקרקע:


ב. איזנברג ב. שרמן
אדריכלות בע"מ

..... חתימת המתכנן:

- תאריך: 5 .12 .90
30 .6 .91
18 .7 .91
22 .4 .92
19 .5 .92
24 .8 .92
20.2.95 , 2.9.93 , 3.1.93 , 8.10 .92
15.5.95

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה השכ"ה-1965

אישור תכנית מס. כמ/580

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/11/94 לאשר את התכנית.

שמואל אסקר
יו"ר הוועדה המחוזית

2/8/95
ש/כה כ"ח

שכלת אזורים וחכיוות בניה

הערות	קווי בנין	אחוזי בניה/גודל לירה		מס' קומות מרבי	סימון מגרש	אחוז משמח התכנית	סדר"כ שטח בדונם	צבע וסימון בתסריט	אזור
		שטח עיקרי %/מ"ר	מעל קרקע						
מגרש מס' 1 קרקע מסחרית	לפי המסומן בנספח ק"מ-1:500	מחוז שדרות % מחוז ירקק	25%	5 קומות מעל קומה מפולשת במגרש מס' 1- קרקע מסחרית	1-6	14.1%	13.685-כ	צהוב	אזור מגורים
כסדר השטח לא נכלל השטח הפרטי הפתוח/ראו באזור שטח פרטי פתוח הכלול במגרשים	לפי המסומן בנספח ק"מ-1:500	קומת מרתף עליונה חשמש לחנייה אחסנה ומתקנים הרדטיים יהיו בשעור של עד 60% משטח קומה רגילה שאר קומות המרתף ישמשו לחנייה בלבד.	30%	5 קומות+קומה 6 חלקית	מתחם א 116-125 מתחם ד 112-115 מתחם ה 104-112 מתחם ו 101-103 מתחם ז 101-103 מתחם ח 101-103	23.8%	23.013-כ	סגול מוחחם בסגול כהה	אזור חנושיה
-	לפי המסומן			4-5 קומות	מתחם כ 132-143	6%	5.765-כ	אפור	אזור משרדים עם קומות רבונות מסחריות
כסדר השטח לא נכלל השטח הפרטי הפתוח/ראו באזור שטח פרטי פתוח הכלול במגרשים	לפי המסומן בנספח ק"מ-1:500	קומת מרתף עליונה חשמש לחנייה אחסנה ומתקנים הרדטיים יהיו בשעור של עד 60% משטח קומה רגילה שאר קומות המרתף ישמשו לחנייה בלבד.	30%	2 קומות מעל	מתחם ג 130-131 מתחם א 130-131	9.3%	9.000-כ	אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה	אזור מסחרי מיוחד
	לפי המסומן בנספח ק"מ-1:500	חומר בנייה מרתף חנייה בגבולות המגרש מחסנים יהיו בגודל כולל של עד 60% משטח קומה רגילה	25%	4 קומות	201-205	10.8%	10.455-כ	ירוק מוחחם בחום כהה	שטח למכני ציבור
לפי סעיף 1 2.1 1 2.3					בהתאם למתחמים א, ג-1	7.1%	6.921-כ	ירוק מוחחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח הכלול במגרשים
					301-305	1.2%	1.205-כ	ירוק עם שני פסים אדומים	להולכי רגל שבילים
					0-10	27.7%	26.841-כ	חום בהיר/אדום פסים אלכסוניים בחום כהה וירוק	דרגים/מדרכוב
						100%	96.885-כ	שטח חנייה	סה"כ

בנינים בהם חבנה רמפה לרכב וחנייה בקומות שמעל למפלגה הנכנסה הקובעת תווך תוספת שטחי שרוח לשיך זה בלבד באישור הועדה המקומית

כבישים	שטח לחלבי רגל		שטח למבני צבור		אזור מסתרי מיוחד		אזור משרדים עם ק. קרקע מסחרית		אזור תעשייה						אזור מגורים										
	שטח מנרש (בדונם)	מס' מנרש	שטח מנרש (בדונם)	מס' מנרש	שטח מנרש (בדונם)	מס' מנרש	שטח מנרש (בדונם)	מס' מנרש	מחוזם א'	מס' מנרש (בדונם)	מס' מנרש	מחוזם ב'	מס' מנרש (בדונם)	מס' מנרש	מחוזם ג'	מס' מנרש (בדונם)	מס' מנרש	מחוזם ד'	מס' מנרש (בדונם)	מס' מנרש					
10-0	0.330	301	0.570	201	5.670	130	0.915	132	0.730	101	0.735	104	0.660	112	0.770	116	2.270	112	0.735	104	0.660	112	0.770	116	2.270
	0.195	302	1.260	202	3.330	131	0.695	133	0.978	102	0.730	105	1.030	113	0.545	117	3.000	113	0.730	105	1.030	113	0.545	117	3.000
	0.325	303	2.005	203			0.480	134	1.160	103	0.905	106	0.970	114	0.680	118	1.600	114	0.905	106	0.970	114	0.680	118	1.600
	0.170	304	1.110	204			0.340	135			0.900	107	1.100	115	1.080	119	2.775	115	0.900	107	1.100	115	1.080	119	2.775
	0.185	305	5.460	205			0.260	136			0.680	108			1.215	120	2.560	120	0.680	108			1.215	120	2.560
							0.520	137			0.675	109			1.010	121	1.480	121	0.675	109			1.010	121	1.480
						0.450	138			0.680	110			0.600	122			0.680	110			0.600	122		
						0.430	139			0.625	111			0.410	123			0.625	111			0.410	123		
						0.270	140							2.035	124							2.035	124		
						0.240	141							2.110	125							2.110	125		
						0.595	142																		
						0.570	143																		
						5.765				2.868	5.930			3.760	10.455							10.455			13.685
						9.000																			
						0.850	130			0.230	0.320	0.105	0.185	0.112	0.400	0.123						0.185	0.112	0.400	0.123
						0.605	131			0.326	0.395	0.107	0.325	0.113	0.820	0.124						0.325	0.113	0.820	0.124
										0.310	0.270	0.109	0.310	0.114	0.825	0.125						0.310	0.114	0.825	0.125
						1.455	סה"כ			0.866	1.260		1.295		2.045	סה"כ						1.295		2.045	סה"כ
סה"כ שטח כבישים 26.841	1.205		10.455		9.000		5.765		2.868	5.930		3.760		10.455							10.455				13.685
סה"כ שטח ציבורי 10.455																									
סה"כ שטח לחלבי רגל 1.205																									
סה"כ שטח משרדים עם ק. קרקע מסחרית 5.765																									
סה"כ שטח משרדים עם ק. קרקע מסחרית 5.466																									
סה"כ שטח תעשייה 23.013																									
סה"כ שטח מגורים 13.685																									

סה"כ שטח התכנית 96.885

מחלקת משרד המבנים
 תל אביב-יפו
 תאריך: 11.11.55
 מס' תעודת מקומ: 115
 מס' תעודת מקומ: 115

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור הבניה מס. כב 580

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9/11/94 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
 י"ר הינדס המחוזית

218/95

30595
 רחוב הרקיעונים
 ארבעת מהז'ה

אין לנו התנגדות...
 רשיון...
 חריגה...
 המנהל...
 עמדת...
 זכות...
 למען...
 הימנע...
 הסכם...
 מאיתנו...
 הטכם...

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב

תאריך: 30.11.94

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 תל-אביב
 7246 5 סלבוני 3688111-90

אמרת שטראוס
 מנהלת מהז'ה במועל
 מינהל מקרקעי ישראל