

9/9/08

1202-2458 Z10

מרחב תכנון מקומי בני ברקתכנית מתאר ומפורטת מס' בב / 708שינוי לתכניות בב/105/א, בב/302, בב/312, בב/מק/3002/

1. שם ותחולת התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' בב/708 יחס בין תכניות:
- שינוי לתכניות בב/105/א, בב/302, בב/312, בב/מק/3002/ ובכפיפות לתמ"מ 1/1/5 ותחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. המקום: מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו
עיר: בני ברק
3. תחולת התכנית: גוש 6641 חלקי חלקות 56,60,64,68,72,76,80,89
גוש 6195 חלקות 513, 515 וחלקי חלקות 518, 369, 378, 658
4. גבולות התכנית: המתחם משתרע בין הגבולות הבאים:
מדרום – רח' אברבנאל.
מצפון -כביש אם המושבות העתידי.
ממזרח -כביש מס' 4 גהה.
ממערב -רח' הרב משולם ורח' גרינברג.
5. שטח התכנית: כ – 130 דונם.
6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית בני ברק ופרטיים.
7. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית בני ברק ומנהל מקרקעי ישראל.
8. המתכנן: צפור גרשון - צפור ברק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' קיבוץ גלויות 34 ת"א 66550
טלפון 03-5189426

2 / ...

מאושרת

9. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- 9.א. 23 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 9.ב. גיליון של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט")
- 9.ג. נספח בינוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:1250 וחתכים ב- 1:1000 (להלן: נספח מס' 1)
- 9.ד. נספח בינוי מנחה לאזור תחנת הרכבת הקלה בקנ"מ 1:250 ו- 1:500 (להלן נספח מס' 1 א')
- 9.ה. נספח נופי מנחה הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2)
- 9.ו. נספח תנועה מנחה הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 3 – גיליונות)
- 9.ז. נספח תשתיות לאורך כביש 4 (נספח מס' 4)
- 9.ח. נספח ניקוז (נספח מס' 5)
- 9.ט. נספח הדמיות (נספח מס' 6)
- 9.י. נספח מבנים להריסה (נספח מספר 7)
- 9.יא. נספח ביוב מנחה (נספח מס' 8)
- 9.יב. נספח מים מנחה (נספח מס' 9)
- 9.יג. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10. מטרת התכנית:

10.א. תכנון מחדש של המתחם ע"י שינוי ייעודי הקרקע מאזור חקלאי, דרך ושטח ציבורי פתוח ל:

- 1. אזור תעסוקה מיוחד.
- 2. אזור תעסוקה.
- 3. אזור מגורים מיוחד.
- 4. שטחים לבנייני ציבור.
- 5. שטחים פרטיים פתוחים.
- 6. שטחים ציבוריים פתוחים.
- 7. מגרש לתכנון בעתיד עבור הרק"ל.
- 8. מגרש לתכנון בעתיד.
- 9. התוויית דרכים חדשות ודרכים משולבות.

10.ב. קביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע המוצעים:

- 10.ב.1. קביעת זכויות בנייה לאזור תעסוקה מיוחד בשטח עיקרי של 40,000 מ"ר ו- 12,000 מ"ר שטחי שירות במבנה בן 42 קומות מעל 6 קומות מרתף.
- 10.ב.2. קביעת זכויות בנייה לאזור תעסוקה בשטח עיקרי של 120,000 מ"ר ו- 36,000 מ"ר שטחי שירות, ב- 4 מבנים בני 30-24 קומות מעל 4 קומות מסד משותפות ומעל 5 קומות מרתף.
- 10.ב.3. קביעת זכויות בניה לאזור מגורים מיוחד בשטח עיקרי של 11,400 מ"ר ו- 3,000 מ"ר שטחי שירות ב- 4 מבנים בני עד 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומעל 2 קומות מרתף חניה תת קרקעית, הכוללים 96 יח"ד.
- 10.ב.4. קביעת זכויות בניה לבנייני ציבור בשטח עיקרי של 53,600 מ"ר ו- 15,000 מ"ר שטחי שירות במבנים בני 6 קומות מעל 2 עד 5 קומות מרתף.
- 10.ב.5. קביעת מגרש לתכנון בעתיד אשר תוגש לגביו תוכנית מפורטת נפרדת.
- 10.ב.6. קביעת מגרש לתכנון בעתיד עבור הרק"ל בהתאם לתממ 1/5 לצורך תחנה תת קרקעית, למסוף נוסעים ולחניון "חנה וסע", ושמירת רצועה לקו תת קרקעי.

10.ג. מתן הנחיות לפיתוח נוף וסביבה.

10.ד. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.

10.ה. קביעת הוראות למניעת מפגעים בתחום התכנית.

11. הוראות התכנית:

- 11.א. שימוש בקרקע ובבניינים: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם למפורט ברשימת התכליות.
- 11.ב. אזור מגורים מיוחד (מגרשים מס' 9 עד 12)
השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום בקו כתום.
- 11.ב.1. זכויות הבניה: שטח עיקרי בסה"כ - 11,400 מ"ר, שטחי שירות בסה"כ - 9,100 מ"ר, מתוכם 6,100 מ"ר בתת הקרקע וכמפורט בטבלת הזכויות.
- 11.ב.2. גובה הבניינים: המבנים יהיו בני 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ועד 2 מפלסי חניה תת קרקעיים.
- 11.ב.3. קווי בניין: הבנייה תבוצע לפי קווי בניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי.
- 11.ב.4. קווי בניין למרתפים: ניתן להקים את המרתפים עד לגבולות המגרש. יש להשאיר שטח לחלחול לפי תכנית המתאר למרתפים בב /מק/105/מ/2.
- 11.ב.5. שימושים:
בקומת הכניסה: יותר מועדון או אולם משחקים לשימוש דיירי הבניין שירשם כרכוש משותף. יותרו עד 2 דירות גן שיוצמד להן שטח מעבר לשטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין.
מרתפים: יותרו עד שני מפלס חנייה תת קרקעית עד לגבולות המגרש. יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור.
בשאר הקומות: מעל קומת הכניסה יותרו מגורים בלבד.
קומת גג חלקית: יותרו עד 2 דירות גג.
- 11.ב.6. יותרו הקמת 24 יח"ד בכל מגרש מגורים, סה"כ 96 יח"ד בכל ארבעת המגרשים. שטח ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר שטח עיקרי.
- 11 ג. אזור תעסוקה מיוחד (מגרש מס' 1)
השטח המסומן בקווקו אלכסוני בצבע אפור וסגול.
- 11.ג.1. זכויות הבניה: שטח עיקרי בסה"כ - 40,000 מ"ר ושטחי שירות בסה"כ - 53,500 מ"ר מתוכם - 41,500 מ"ר בתת הקרקע, וכמפורט בסעיף טבלת זכויות הבניה.
ניתן להעביר 10% משטחים עיקריים למפלסים תת קרקעיים בבניין, בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים במגרש לא ישתנה.
ניתן לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי תכנית לצורכי רישום בתנאי שתוגש תכנית בינוי אחת במעמד הבקשה להיתר.
- 11.ג.2. כל השטחים שאינם מבונים במגרש יהיו מגוונים. לפחות 20% מהשטח יהיה מיועד לנטיעת עצים ועוד 20% לנטיעת שיחים.
- 11.ג.3. גובה הבניין: גוש נמוך בגובה 4 קומות ומעל זה מגדל בגובה 38 קומות כולל קומה טכנית סה"כ 42 קומות, מעל עד ל-6 מפלסי חנייה תת קרקעית.

- 4.ג.11 קווי בניין: הבניה תבוצע עם קווי בניין המסומנים בנספח הבינוי. במעבר ממגרשים 1א', 2, 14 לכיוון מגרש מס' 1 יותר קו בניין אפס.
לפחות 70% מחזיתות הבניין הפונות לכיוון מזרח חייבות להיות בנויות על גבי קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי בקו כחול מרוסק לגבי הגוש הנמוך (4 קומות) ובקו אדום מרוסק לגבי המגדל.
- 5.ג.11 תכליות מותרות:
בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, מסחר לשירות התעסוקה הסמוכה, מכירה ותצוגה של מוצרים הקשורים לתעסוקה.
בשאר הקומות: משרדים, תעשייה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בה, שירותי הנדסה, שירותי מחשב, שירותים משרדיים ושירותי עזר לעסקים.
על הגג ובקומה הטכנית: חדרים ומתקנים טכניים.
במרתפים: חניה, מקלטים, אחסנה, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, וכל התכליות המותרות בשטחי שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. כמו כן, יתאפשר שירות למתקני הרכבת הקלה, לרבות חניה, מעבר, ושטחי שירות נוספים.
יש להשאיר שטח לחלחול לפי תכנית המתאר למרתפים בב /מק/105/מ/2.
- 6.ג.11 כל שימוש בבניין יאושר ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת גן - בני ברק כתנאי לקבלת רשיון לעסק אשר לא יהווה מטרד להיי טק.
מילוי מצע גנני מנותק בשטח הפתוח יהיה בעומק של 1.5 מ' נטו לפחות בשטחים המיועדים לנטיעת עצים ובעומק של 80 ס"מ לפחות בשטחים המיועדים לשתילת שיחים.
- 7.ג.11 תשמר אופציה להעברת קו חשמל תת קרקעי בתחום מרתפי הבניין בתיאום עם חברת חשמל, ועם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 8.ג.11 כתנאי להיתר הבניה להקמת חניון במגרש מס' 1 יובטח כי מספר מקומות החנייה שיאושרו יהיה על פי התקן הקיים (שאינו מוטה תח"צ). עם הפעלת הרכבת הקלה, ובכפוף לשינוי תקן חניה ע"י משרד התחבורה, יועמדו מקומות החניה העודפים בחניון מגרש מס' 1 לשימוש הנוסעים ברכבת הקלה.
- 9.ג.11 במידה והרמפה בכביש אם המושבות מתוקף תוכנית בב/מק/ 3002 תבנה טרם תחילת הבניה במגרש, יותר שימוש זמני בשטח המגרש לצורך עבודות עפר, קווי דיקור והסדרת ניקוז. בעת ביצוע מרתפי החניה במגרש יבצע היזם על חשבונו קיר דיפון לתמיכת הרמפה הנ"ל.

- 7.11 ת.אזור תעסוקה - (מגרשים מס' 2 עד 5)
השטח מסומן בתשריט בצבע אפור.
- 1.7.11 זכויות בניה: שטח עיקרי בסה"כ - 120,000 מ"ר, שטחי שירות בסה"כ - 160,450 מ"ר, מתוכם 124,450 מ"ר בתת הקרקע, וכמפורט בסעיף טבלת זכויות הבניה.
ניתן להעביר 10% משטחים עיקריים למפלסים תת קרקעיים בבניין בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים במגרש לא ישתנה.
- 2.7.11 גובה הבניינים: גוש נמוך בגובה של 4 קומות ומעל זה מגדל כולל קומה טכנית בגובה 24-30 קומות סה"כ 28-34 קומות. יותרו עד 5 קומות מרתף עד לגבולות המגרש כולל השפ"פ השייך לו. כאשר בצד המגרש לכיוון המגורים קו הבניין למרתף תת"ק יהיה עד 5 מ' מגבול המגרש. מספר החניות ייקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה למגרש.
- 3.7.11 לכל מגרש יצורף השטח הפרטי הפתוח המקביל לו אשר יגוון, יפותח ויתוחזק על ידי בעלי הזכויות במגרש לשביעות רצון מהנדס העיר,
תקבע זיקת הנאה לציבור ומעבר להולכי רגל בשטח השפ"פ. שטח זה לא יגודר ולא ייסגר בכל שעות היממה. זיקת הנאה תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
תנאי לאכלוס מגרשים 2-5 יהיה פיתוח השפ"פ במגרשים 2-5 א' ורישום זיקת הנאה כאמור.
- 4.7.11 תנאי להיתר בניית המרתפים יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לענייני הרכבת הקלה.
- 5.7.11 קווי בניין: הבניה תבוצע עם קווי בניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי.
לפחות 70% מחזיתות הבניינים הפונות למזרח חייבות להיות בנויות על גבי קווי הבניין המחייבים כמסומן בנספח הבינוי בקו כחול מרוסק לגבי הגוש הנמוך (4 קומות) ובקו אדום מרוסק לגבי המגדלים.
- 6.7.11 הבניה בקומות הגוש הנמוך במגרשים 2-5 תעשה בקו בניין 0 בגבול הצידי שבין המגרשים הסמוכים, ליצירת רצף מסד בנוי כמופיע בנספח הבינוי. יש לשמור על רציפות החזית הפונה מזרחה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 7.7.11 קווי בניין למרתפים: ניתן להקים את המרתפים עד לגבולות המגרש כולל מתחת לשטח פרטי פתוח בתנאים הבאים: בצד המגרש לכיוון המגורים שבו קובע קו בנין למרתף תת"ק 5 מ' מגבול המגרש, כמסומן בנספח הבינוי.
יש להשאיר שטח לחלחול לפי תכנית המתאר למרתפים בב/מק/105/2.
קו הבניין למרתפי חנייה תת-קרקעיים בדופן המזרחית יהיה גבול תוואי הרק"ל כפי שמסומן בתמ"מ 1/1/5 כמסומן בתשריט.

8.ד.11 תכליות מותרות :

בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, תעשייה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בה, מסחר לשירות התעסוקה הסמוכה, מכירה ותצוגה של מוצרים תעשייתיים ומוצרים הקשורים למפעלים, מסעדות ובתי קפה.

בשאר הקומות: משרדים, תעשייה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בה, שירותי הנדסה, שירותי מחשב, שירותים משרדיים ושירותי עזר לעסקים, שירותי אוכל לשימוש העובדים או המבקרים בבניין.

על הגג ובקומה הטכנית: חדרים ומתקנים טכניים.

במרתפים: חניה, מקלטים, אחסנה, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים, וכל התכליות המותרות בשטחי שירות כהגדרתם לפי חוק התכנון והבניה.

9.ד.11 כל שימוש בבניין יאושר על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה של רמת גן – בני ברק כתנאי לקבלת רשיון לעסק אשר לא יהווה מטרד להיי טק.

10.ד.11 כל השטחים שאינם מבונים במגרשי התעסוקה יהיו מגוננים. לפחות 20% מהשטח יהיה מיועד

לנטיעת עצים ועוד 20% לנטיעת שיחים(הוראה זו מתייחסת לשטחי התעסוקה ולא לשטחי

השפ"פ) מילוי מצע גנני מנותק בשטח הפתוח יהיה בעומק של 1.5 מ' נטו לפחות בשטחים

המיועדים לנטיעת עצים ובעומק של 80 ס"מ נטו לפחות בשטחים המיועדים לשתילת שיחים.

11.ד.11 תשמר אופציה להעברת קו חשמל תת קרקעי בתחום המפלס העליון של מרתפי הבניין בתיאום עם חברת חשמל ועם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

ה.11 מגרש לתכנון בעתיד (מגרש מס' 6)

השטח המסומן בתשריט בקווקו אלכסוני בצבע צהוב ולבן.

במגרש זה תוכן בעתיד תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית שתקצה זכויות בנייה ותקבע ייעודים ותכליות לפי מה שיוחלט במועד זה, וכן תכלול התכנית הוראות לפיתוח השצ"פ במגרש מס' 15.

כניסות ויציאות למגרש יתוכננו בתאום עם התכנית הנוכחית.

תנאי להפקדת תכנית מפורטת למגרש זה שיעודו תכנון בעתיד, יהיה פינוי פסולת מהשטח בתיאום עם

המשרד לאיכות הסביבה והכנת סקר קרקע לבדיקת נוכחות מזהמים בקרקע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

עד לאישורה של תכנית מפורטת יותר להשתמש בשטח לכל שימוש המאושר כדין.

- 1.11 שטח לבנייני ציבור (מגרשים מס' 7,8,13,14)
השטח המסומן בתשריט בצבע חום.
- 1.11.1 זכויות בניה: סה"כ שטח עיקרי- 53,600 מ"ר ושטחי שירות בסה"כ- 27,000 מ"ר ומתוכם- 19,500 מ"ר בתת הקרקע.
- 1.11.1 גובה הבניינים: עד 6 קומות מעל 2 עד 5 קומות מרתף
- 2.11.1 קווי בניין: הבניה תבוצע עם קווי בניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי.
- 3.11.1 קווי בניין למרתפים: ניתן להקים את המרתפים עד לגבולות המגרש. יש להשאיר שטח לחלחול מי נגר לפי תכנית המתאר למרתפים ב"ב מק/105/מ/2.
- 4.11.1 תכליות מותרות: בשטח זה מותר יהיה להקים מוסדות דת, חינוך, בריאות, או כל שימוש לצורכי ציבור המותר על פי חוק התכנון והבניה.
במגרש מס' 14 יוקם חניון "חנה סעי" עבור הרכבת הקלה אשר יוקם במרתפים עד גבולות המגרש עפ"י מספר מקומות החניה שיידרשו. החניון יופעל בהסכם בין יזמי הרכבת הקלה ועיריית בני ברק. במגרש זה יותר להקים מסוף אוטובוסים.
- 5.11.1 תנאי להיתר בנייה למגרש 14 יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל ועם משרד התחבורה לגבי מספר מקומות החנייה לטובת הרכבת הקלה וטיפול בנושא המעבר התת קרקעי בין מגרש 14 למגרשים 1 ו-1א.
במידה והרמפה בכביש אם המושבות מתוקף תוכנית בב/מק3002/ תבנה טרם תחילת הבניה במגרש, יותר שימוש זמני בשטח המגרש לצורך עבודות עפר, קווי דיקור והסדרת ניקוז. בעת ביצוע מרתפי החניה במגרש יבצע היזם על חשבונו קיר דיפון לתימוך הרמפה הנ"ל.
- 11.2 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 15 עד 22)
השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק.
שטח זה יכלול גינות, שבילים, חורשות. בשטח זה מותר יהיה להקים מגרשי משחקים ומתקני ספורט פתוחים.
לא יותרו מתקנים הנדסיים-מערכות תשתית כגון חשמל, ביוב, משאבות, מים וכו' בשטחים הציבוריים הפתוחים למעט במגרש מס' 15 בו יותרו מבנים הנדסיים אך ורק בתחום הרצועה המיועדת להעברת תשתיות כמסומן בתשריט. אין מניעה להתקנים על קווי תשתית כגון מגופות וכו'. אם יש הכרח בהתקנת מערכת תשתית במגרש שאינו מגרש מס' 15 הדבר יעשה באופן תת קרקעי בלבד, ובאישור היחידה הסביבתית בעירייה. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה במגרש מס' 15 יהרסו בפועל.
השצ"פ יתוכנן כך שישמש להשהיה, ובמידת הניתן גם להחדרה של מי נגר עודפים למי התהום. בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הניקוז. במגרש מס' 16 יתאפשר מעבר לרכב חירום בלבד דרך קטע השצ"פ המתבר בין דרך מקומית מס' 1 לרחוב משולם ראט.

שטח פרטי פתוח (מגרשים מס' 2א' עד 5א')

n.11

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה עם סימון זיקת הנאה לציבור.

1.n.11 מגרשים אלו שייכים לאזור התעסוקה כל אחד לפי הצירוף - יגוננו, יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרש לשביעות רצון מהנדס העיר. תירשם זיקת הנאה לציבור במגרשים אלה.

2.n.11 במגרשים אלה תותר הקמת גנים וגינות לשימוש הציבור, מתקני משחק וספורט, ריהוט גן ורחוב שבילים ותאורה, נטיעות וגינות. לפחות 70% משטח השפ"פ יהיו מגוננים וללא ריצוף בפני הקרקע.

3.n.11 במגרשים אלה תותר חניה תת קרקעית עד קו בניין של 5 מ' מגבול מגרשי המגורים כמסומן בנספח הבינוי, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בוגרים כחיץ בין התעסוקה למגורים. עומק מילוי הקרקע מעל גג המרתף יהיה לפחות 1.5 מ' בכל שטח השפ"פ, לצורך בית גידול לעצים בוגרים.

4.n.11 לא יותר כל גידור בתחומי השפ"פ.

5.n.11 השפ"פ יתוכנן כך שישמש להשהיה, ובמידת הניתן להחדרה של מי נגר עודפים למי התהום בהתאם לעקרונות שמופיעים בנספח הניקוז.

ט.11 שטח לתכנון בעתיד עבור הרכבת הקלה (מגרש מס' 1 א')

שטח המסומן בתשריט בקווקו אלכסוני בצבעים ירוק וכתום.

1.ט.11 בשטח זה חלה תכנית מתאר מחוזית מאושרת תמ"מ 1/1/5 אשר בה מסומן תוואי תת קרקעי לרכבת הקלה. השטח ישמש לצורך מתקני הרק"ל כגון תחנה תת קרקעית, מסוף נוסעים, חניון "חנה וסע", ושמירת רצועה לקו תת קרקעי.

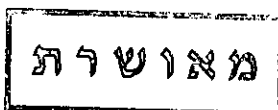
2.ט.11 במידה והרמפה בכביש אס המושבות מתוקף תוכנית בב/מק3002/ תבנה טרם תחילת הבניה במגרש, יותר בהיתר שימוש זמני בשטח המגרש לצורך עבודות עפר, קווי דיקור והסדרת ניקוז תוך מתן ערבות ובטחון להפסקת השימוש בשטח ולפינוי עפ"י דרישת הרשות המוסמכת לרק"ל, וזאת תוך 30 יום מיום דרישתה. או אז יש להחזיר את השטח לקדמותו ולמוסרו נקי ופנוי. בעת ביצוע מרתפי החניה במגרש יבצע היזם על חשבונו קיר דיפון לתמיכת הרמפה הנ"ל. כל הנ"ל בתיאום הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

3.ט.11 הוראות לנושא הרק"ל

לא יותר שימוש בעוגני קרקע החודרים לתוך תחום רצועת המסילה התת קרקעית כפי שאושר בתממ 1/1/5.

4.ט.11 כל הוראה מהוראות תוכנית זו לא תפגע באפשרות לתכנון ולהקמת הרכבת הקלה על פי תממ 1/1/5

5.ט.11 לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ואו התחנה אלא בתאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ 1/1/5.



6.ט.11 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

7.ט.11 אישור הבקשה להיתר בניה של המגרשים הגובלים בתמ"מ 1/1/5 יהיה מותנה בתאום עם חברת נ.ת.ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה. בנוסף לכך, מבנה המוקם מכוח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.

12. גדרות

בכל המגרשים בתחום התכנית, לא יותר שימוש בגדרות שבכה/רשת בחזיתות לרחוב אלא גדרות בנויות בגובה עד 1.20 מ' בלבד, למעט במגרשים המיועדים למבני ציבור באישור מהנדס העיר.

13. מעמד הנספחים:

- א.13 נספח הנוף הינו מנחה בלבד.
- נספח התנועה המצורף לתכנית על 3 גיליונותיו הינו מנחה, אולם מחייב מתאר לנושא השלבויות התחבורתית המאפשרת את פיתוח מערכת הדרכים כמפורט בסעיף "שלבויות תחבורתית".
- ב.13 נספח הבינוי מחייב רק לגבי: קווי בניין, גובה אבסולוטי, מס' קומות, גובה מפלס 0.0 (בסטייה של עד 0.5 למטר) והמרחקים בין המגדלים. כל שינוי בהעמדת המבנים ובחזית לכיוון כביש 4 יהיה בסמכות הוועדה המחוזית.
- ג.13 מיקום הבניינים והמגדלים בתשריט הבינוי וקו החזית שלהם לכיוון כביש 4 יהיה מחייב אך תזוזה או שינוי עד 10% לא יהוו סתירה לתוכנית זו.

14. הגבלות גובה הבניינים:

- א.14 גובה הבניינים במתחם לא יעלה על 182 מ' מעל פני הים כולל תרנים וכל הציוד על הגג. גובה הבנייה לא יעלה על 61 מ' מעל פני הים, לאורך ישר המחבר את הנקודות 135597/166.97 ו-135369/167.011 ובמסדרון של 18 מ' מכל צד, כמסומן בקווקו שחור בתשריט. הגבלה זו כוללת תרנים, חדרי שירות וכל ציוד אחר המוצב על גג הבניין.
- נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה בכל עת.
- ב.14 תנאי למתן היתר בניה למגרשים 1-5 הוא קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס :

סעיף תנאים כללי:

15.א תנאי למתן היתר בניה בתכנית יהיה אישור תוכניות הנדסיות של מים וביוב ע"י משרד הבריאות
הכוללות:

15.א.1 תוכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות, הכנה לברז דיגום בשוחות הביקורת של קווים ראשיים ובכניסה לכל מבנה, תכנון המערכת "בלולאות" זרימה סגורות, תכנון לפי מהירות זרימה מינימלית של 0.3 מטר לשניה בקווים, הבטחת נושא ההפלרה וההכלרה לרבות הכנה להכלרה אפשרית ברשת בנקודות שונות.

15.א.2 תוכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקויי המים בתכנית.

15.א.3 תוכנית הניקוז כוללת לרבות פירוט האמצעים להשיגה ולהחדרה למי התהום במטרה לצמצם את זרימת הנגר העילי משטח התוכנית לירקון ובהסתמך על עקרונות נספח הניקוז.

15.ב תנאי לכל היתר בניה ו/או חפירה או רשיון לעסק בתחום התכנית יותנה באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת גן – בני ברק.

15.ג תנאי לכל היתר בנייה במתחם יהיה טיפול במוצרי אסבסט לרבות לוחות אסבסט - צמנט במהלך עבודות הבנייה הפירוק וההריסה הטיפול במוצרי האסבסט יעשה רק לאחר קבלת אישור מהוועדה הטכנית לאבק מזיק בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה גחות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק התשמ"ד 1984.

15.ד תנאי להיתר בניה יהיה אישור נספח ניקוז מפורט המתוכנן עפ"י עקרונות נספח הניקוז בתכנית זו , ע"י רשות הניקוז ורשות נחל הירקון.

15.ה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורם של תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' או אישורו של תשריט חלוקה לפי פרק ד' לפי העניין.

15.ו תנאי בהיתר הבניה עפ"י תכנית זו יהיה הריסת מבנים קיימים במגרש נשוא הבקשה ובשטחים הציבוריים הגובלים בו ובכלל זה דרכים.

לגבי המבנים המסומנים להריסה במתחם הדרומי (מדרום לכביש 1 ולמגרשים 5א' ו 8) יקבעו ההוראות לביצוע ההריסה בתכנית המפורטת שתוכן לגבי מתחם זה כאמור בסעיף 15.א.2.ח.

- ז.15 תוכנית העיצוב האדריכלי למגרשים המזרחיים לאורך כביש מס' 4 תכלול התייחסות רעיונית להפרדה ממנו באלמנטים של הפרדה חזיתית נופית ואקוסטית.
- ח.15 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית ר"ג ב"ב לנושא מטרדים במהלך הבניה ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצווד בניה התשלי"ט 1979).
- ט.15 תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים בתמ"מ 1/1/5 יהיה ביצוע תיאום עם חברת נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- י.15 אישור תכנית פיתוח שתבטיח קיום עצי צל, התכנית תהיה בקנ"מ 1:250, כך שלפחות 1/3 מהשטחים הפתוחים (השפ"פ והשצפ"ים) יהיו מוצלים באמצעות עצי צל. מיקום העצים ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי שתהווה תנאי להיתר בניה בכל אחד ממתחמי התכנון בתוכנית. תכנית הפתוח תכלול התייחסות לחומרי גמר, ריצופים ושטח גינון, פריסת קירות פיתוח ופרטים מחייבים עקרוניים לקירות תמך, גדרות ותאורה. ושתכלול את פיתוח השפ"פים מגרשים (2א' - 5א') והשצפ"פים (מגרשים 16-22) בראייה אחת כוללת ותתייחס לדרכי גישה, עצי צל, ריהוט גן וכו'. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות למגרש 15 כרצועה ירוקה לאורך כביש מס' 4.

יא.15 תנאים למתן היתר למגרשים הספציפיים:

יא.15.1 תנאים למתן היתר בניה למגרש מס' 1:

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ובהסכמת ממ"י שתכלול עיצוב אדריכלי של הבניין, העמדתו בשטח, חומרי גמר, פרטים עקרוניים וכו'.
- תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לשימושים הקיימים במגרש 1 א'. יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי בחזית המבנה הפונה אל תוואי הרק"ל לשם יצירת קישור מיטבי בין הבינוי, הרק"ל והרחוב.
- ב. אישור תכנית פיתוח בהתאם לסעיף י.15 שתבטיח קיום עצי צל ומעברים פתוחים. התכנית תהיה בקנ"מ 1:250 ותכלול חומרי גמר, ריצופים ושטח גינון, פריסת קירות פיתוח ופרטים מחייבים עקרוניים לקירות תמך, גדרות ותאורה.
- ג. קבלת חוות דעת לנושא הקרינה האלקטרומגנטית מקווי המתח הגבוה של חברת חשמל העוברים בגבול המגרש.
- ד. הקמת החניון עפ"י התנאים האמורים בסעיף 8.ב.12 לעיל.
- ה. הבטחת מעבר הולכי רגל לרכבת הקלה.
- ו. הבטחת תמיכה ודיפון הרמפה (מתוקף תכנית בב/מק 3002) בכביש אם המושבות על חשבון היזם.

מאשרת

- ז. הריסה ופינוי כל המבנים שבתחום דרך מס' 1 ודרך מס' 2.
- ח. כמפורט בסעיף "הגבלת גובה הבניינים".
- ט. כמפורט בסעיף "טיפול אקוסטי".
- י. כמפורט בסעיף "הוראות לנושא פשט הצפה".

2.יא.15 תנאים למתן היתר בניה למגרשים 2-5 ושפ"פים מגרשים 2 א'-א5:

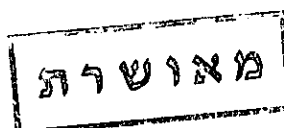
- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ובהסכמת ממ"י שתכלול עיצוב אדריכלי של הבניין, העמדתו בשטח, חומרי גמר, פרטים עקרוניים וכו'. וכן תכלול התכנית התייחסות רעיונית להפרדה מכביש מס' 4 באלמנטים של הפרדה חזיתית, נופית ואקוסטית.
- ב. תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה לנושא מרתפי החנייה. אם הוקמה המנהרה עבור הרק"ל לפני מתן היתרי למבנים הגובלים, יובטח כי הקמת המבנים לא תפגע במנהרה ובמתקניה.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים המזרחיים לאורך כביש 4, יהיה קבלת חוות דעת לנושא הקרינה האלקטרומגנטית מקווי המתח הגבוה של חברת חשמל העוברים בגבול המגרשים.
- ד. הצגת חוזה העסקה לחברת אחזקה לבניינים ולשטחים הירוקים הצמודים להם לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. כמפורט בסעיף "הגבלת גובה הבניינים".
- ו. כמפורט בסעיף "טיפול אקוסטי".
- ז. כמפורט בסעיף "הוראות לנושא פשט הצפה".
- ח. תנאי להוצאת היתר לאחרון המגרשים מבין מגרשים 2-5 יהיה הפקדת תכנית למתחם הדרומי הכולל בתוכו את מגרשים 6,7,15,16 יחד עם זאת ניתן יהיה לממש את השטחים הציבוריים בתוכנית זו ללא כל תלות בתוכנית המפורטת.

3.יא.15 תנאים למתן היתר בניה למבנה ציבור- מגרש 14

- תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל ועם משרד התחבורה לנושא מספר מקומות חנייה במגרש עבור משתמשי הרכבת הקלה וטיפול בנושא המעבר התת קרקעי בין מגרש 14 למגרשים 1 ו 1א. כמפורט בסעיף "הוראות לנושא פשט הצפה".

4.יא.15 תנאים למתן היתר בניה למגרשי המגורים 9 עד 12

- אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר שתכלול את הדרך המשולבת, גינון, תאורה, גדרות וכד'.



15.יב שלביות תחבורתית

15.יב.1 ניתן יהיה להוציא היתרי אכלוס למגורים שבתכנית (96 יח"ד), למבני הציבור ועד ל- 40,000 מ"ר משטחי התעסוקה (כולל 2,000 מ"ר מסחרי) ללא כל התניה תחבורתית ועל בסיס מערכת הדרכים הקיימת המבוססת על חיבור מדרך "אם המושבות" באמצעות שני החיבורים המוצעים אליו – כביש פנימי מס' 1 וכביש פנימי מס' 2.

15.יב.2 לא יאושרו היתרי בנייה מעבר ל- 40,000 מ"ר מכלל שטחי התעסוקה בטרם תחל עבודת הביצוע של חציית דרך מס' 4 ע"י גשר אם המושבות וההתחברויות ברמפות לדרך מס' 4 בפניות ימניות בלבד.

15.יב.3 לא יאושרו היתרי אכלוס מעבר ל- 40,000 מ"ר תעסוקה מכלל שטחי התעסוקה לפני פתיחתם לתנועה של גשר "אם המושבות" והתחברות ברמפות לדרך מס' 4 בפניות ימניות בלבד.

15.יב.4 לא יאושרו היתרי בנייה מעבר ל- 120,000 מ"ר (75%) מכלל שטחי התעסוקה אלא לאחר ביצוע הפעולות להגדלת קיבולת התנועה בכניסה לפרויקט מכיוון דרך "אם המושבות". ע"י הוספת חיבור מהפרויקט לדרך "אם המושבות" בהמשך לכביש פנימי מס' 1 צפונה דרך מגרש מס' 1א' באמצעות הרחבת זכות המעבר לרכב בהמשך לכביש מס' 1. הרמפות נועדו לשם מתן פתרון זמני עד להקמת המחלף המלא לדרך מס' 4, מובהר בנספח התנועה שלב הביצוע של ביטול הדרך. במקביל, כביש מס' 2 יוצר לנתיב נסיעה אחד לכל כיוון. במזרח הכביש תיועד רצועה מן הדרך לשב"צ. שינוי השימוש בפועל לשב"צ הינו חלק מתנאי השלביות התחבורתית כאמור.

הסדרי התנועה כמפורט לעיל מתוארים בנספח התנועה.

15.יג תנאים לאכלוס

- 15.יג.1 תנאי לאכלוס מגרשי התעסוקה 5-2 יהיה השלמת ביצוע פיתוח השפ"פים במגרשים 2 א'-5א' וע"פ תכנית פיתוח מאושרת ורישום זיקת ההנאה לציבור בשפ"פים.
- 15.יג.2 תנאי לאכלוס מבנה ציבור מס' 13 יהיה השלמת פיתוח השצ"פ במגרש 19 ובמגרש 21.
- 15.יג.3 תנאי לאכלוס מבני ציבור מס' 8 יהיה השלמת פיתוח השצ"פ מס' 18 ו-20.
- 15.יג.4 תנאי לאכלוס מבני ציבור מס' 7 יהיה השלמת פיתוח השצ"פ במגרש 16.
- 15.יג.5 תנאי לאכלוס הראשון ממבני המגורים במגרשים מס' 12-9 יהיה פיתוח השצ"פ במגרש 17 והשלמת פיתוח הדרך המשולבת הצמודה.

16 הוראות כלליות:

א.16 הנחיות כלליות לתשתית :

- 1.א.16 תקבענה דרכים חדשות, דרכים משולבות והרחבת דרכים קיימות. יובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון וטלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- 2.א.16 תישמר רצועה ברוחב 10 מ' לכל אורך התכנית, לכיוון דרך מהירה מס' 4 להעברת תשתיות, מתקנים הקשורים לדרך וקירות תמך. התכנון המפורט לביצוע ייעשה לאחר תיאום בין מע"צ לרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- 3.א.16 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ב.16 דרכים וחניות :

- 1.ב.16 תוקם הפרדה פיזית בין דרך מקומית מס' 1 בין דרך מהירה מס' 4 למעט בקטע שימש למעבר הולכי רגל לכיוון תחנת הרכבת, והדבר ייעשה בתיאום עם המפקח על התעבורה. המעבר להולכי רגל מדרך מס' 4 לכיוון תחנת הרכבת ייעשה כמצוין בתמ"מ 1/1/5 ובתיאום הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 2.ב.16 מקומן ורוחבן של הדרכים יהיה לפי המסומן בתשריט .
- 3.ב.16 במגרשים לתעסוקה, מבני ציבור ומגורים יהיו מרתפים עד לגבולות המגרשים או לפי קוי הבניין שהוגדרו בתכנית הבינוי ובלבד שלא יהיו בתחום הקו הכחול של תמ"מ 1/1/5 מספר מקומות החנייה יקבע לפי תקן החניה התקף בעת מתן ההיתר לכל יעוד קרקע .
- 4.ב.16 מרתפי החנייה יאטמו והכניסות לחניות יותאמו להגבלות פשט ההצפה של הירקון כמצוין בסעיף 17.יב - "הוראות לנושא פשט הצפה".
- 5.ב.16 במידה ומספר המרתפים שנקבע בתכנית זו לא ייתן מענה לתקן החנייה התקף בעת מתן ההיתר ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף לשימוש חניה בלבד והדבר לא יהווה סטייה ניכרת מתכנית זאת.
- 6.ב.16 במידה ותקן חניה ישתנה וידרשו מספר קטן יותר של חניות באזורי התעסוקה, יוסבו שטחי החניון לשימושים אחרים עבור שטחי שרות כגון מחסנים וכד'.
- 7.ב.16 בתחום מגרשים 1 ו- 14 מקומות החניה לא יוצמדו ליחידות השונות וישמשו גם כחניון ציבורי וזאת בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י העירייה לרבות שעות פתיחה וסגירת החניון. הערת אזהרה מתאימה תירשם לשם כך בלשכת רשם המקרקעין.

- 8.ב.16 יותרו מעברים תת קרקעיים לרכב מתחת לכביש לחיבור בין החניות של מגרשים 1 ו 14- . כמו כן יובטח מעבר בין מגרש 1א' אזור התעסוקה ובין מגרשים 5-2. מעברים אלה סומנו בתשריט באופן סכמתי ומיקומם המדויק ייקבע בתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל ובאישור מהנדס העיר.
- 9.ב.16 תותר חנייה ציבורית בתת הקרקע מתחת לכביש פנימי מס' 1 וכביש מס' 2 בקטע הגובל במגרשים 11-14, אך לא בתחום תוואי הרק"ל, עפ"י תמ"מ / 5 / 1 / 1.
- 10.ב.16 הסדרי התנועה הסופיים ייקבעו ע"י הוועדה המקומית לעת הוצאת היתרי הבניה.

ג.16 גינון ונטיעות :

- 1.ג.16 בכל המדרכות בשטח התכנית מרחק הנטיעה בין העצים לא יעלה על 6 מ'.
2.ג.16 כל העצים שיינטעו במדרכות ובשטחי השצ"פ והשפ"פ יהיו עצים בוגרים העונים לכל הפחות להגדרה של דרג 8 לפי תקן שוהם.
- ד.16 ביוב: פתרונות הביוב יעשו בהתאם לחוק לתקנות משרד הבריאות.
- ה.16 ניקוז: פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעי באזור.
- ו.16 חשמל ותקשורת: אספקת חשמל ותקשורת תעשה באמצעות קווים תת קרקעיים. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים .
לא יינתן היתר בנייה אלא רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין הקו הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
קו חשמל מתח נמוך – 2 מ'.
קו חשמל מתח גבוה – 5 מ'.
קו חשמל מתח עליון- 20 מ'
קו חשמל מתח על עליון- 35 מ'
אין לבנות מבנים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. בנספח התשתיות מסומן גבול מערבי של רצועת החשמל לרצועה זו יועתקו קווי החשמל (מתח עליון על קרקעית) הקיימים בשטח המיועדים לביטול והמסומנים בנספח התשתיות בקו נקודה בצבע אדום .
תשמר אופציה למעבר קו מתח עליון במרתפי החנייה של מגרשים 2 עד 5 כאמור בסעיף 11.ג.12 לעיל ובתיאום עם חברת חשמל.

ז.16 מקלוט: לפי חוק התכנון והבניה והוראות הג"א.

ח.16 ריכוז וסילוק אשפה: שיטת פינוי האשפה לפי הקיים בעיר ובאישור מהנדס העיר בני ברק.

ט.16 הוראות איכות הסביבה:

1.ט.16 מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה

תנאי למתן היתר חפירה/בניה בכל מגרש הוא מציאת פתרון, לעודפי עפר ופסולת בניה, תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר.

2.ט.16 הוראות למגרש לתכנון בעתיד (מגרש מס' 6)

כשלב מקדים לתחילת החפירה והבניה בשטח המגרש יתבצע פירוק מסודר של הסככות הארעיות הקיימות בשטח התכנית. חומרי הבנייה של הסככות יפזרו מהשטח המתוכנן לבניה ובכללם פלטות האסבסט וציוד מסוכן אחר, במידה ויימצא, שיועבר לאתר סילוק לחומרים מסוכנים. יבוצע מיפוי של הפסולת לסוגיה הקיימת בשטח התוכנית:

- א. החביות הנמצאות בחלקו הדרומי של שטח התכנית במידה ומכילות חומר מסוכן, יפזרו לאתר פינוי פסולת מסוכנת מורשה על ידי מוביל מורשה.
- ב. פסולת בניין תפונה לאתר פינוי פסולת גושית מורשה.
- ג. פסולת אחרת תפונה לאתר פינוי פסולת ביתית מורשה.
- ד. פינוי הפסולת לסוגיה משטח התוכנית יבוצע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. היתרי הבניה במתחם יותנו בפינוי הפסולת.

3.ט.16 הוראות למניעת מפגעי רעש בתחום התכנית

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי עפ"י הנחיית היחידה לאיכות הסביבה ר"ג-ב"ב ובאישורה והטמעת הוראותיה בהיתר. הנספח אקוסטי יתייחס לכל מבנה בשטח התכנית, לרבות מבני המגורים, ויפרט את מפלסי הרעש הצפויים מהפעילות העסקית המתוכננת וכן ממערכות מכניות של המבנים, בהתאם למפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התחייבות מיזם התכנית לרבות בטחונות מתאימים לביצוע מיגונים אקוסטיים נוספים במידה ויידרשו בהתאם למדידות רעש שיערכו על חשבון היזם ובתאום היחידה הסביבתית ר"ג-ב"ב לא יאוחר משנה לאחר אכלוס המבנים במגרשים 1-5. במידה ויידרש מיגון אקוסטי נוסף הוא יעשה ע"י היזם ועל חשבון.

א. הנחיות למערכת השפכים :

לעת הכנת תכנית ראשונה להיתר בניה, תוגש תכנית עקרונית של מערכת הביוב לכל המתחם, על בסיסה תוכן בשלב היתר בניה לכל מבנה תכנית ביוב מפורטת. לא יקבל מבנה בתחום התכנית טופס אישור חיבור לתשתית או תעודת גמר, בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים העירוני. בכל מבנה ועסק ייעשו הסידורים הנדרשים למניעת חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל את אישור מחלקת הביוב בעיריית בני ברק. כמו כן יוגש נספח ביוב למשרד הבריאות שיכלול: תיאור כללי של פתרונות האיסוף והסילוק של הביוב לרבות טיפול אפשרי בו וכוונות לשימוש חוזר (קולחים), תיאור מתקנים הנדסיים עיקריים כגון קווי הולכה ראשיים, תחנות שאיבה ותיאור כמויות הביוב החזויות לשנה ליום שיא ולשעת שיא.

ב. בתי אוכל:

בשלב התכנון המפורט יסומנו פירי אוורור מרכזיים עבור כל אזורי ההסעדה המתוכננים, הנפליטים מגגות המבנים. הפליטה תתבצע באמצעות ארובה בגובה 2 מטרים מעל גג המבנה. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת ריחות ומזהמי אויר.

ג. חדרי שנאים:

לעת התכנון המפורט יש לתכנן את חדרי השנאים באופן שהמרחק בין חדרי השנאים לאזור שהיית אנשים יהיה גדול מחמישה מטרים.

ד. חניונים:

באוורור מאולץ בחניונים תת קרקעיים, תופעל מערכת אוורור המבוססת על גלאי CO או על כל טכנולוגיה אחרת, על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בני ברק רמת גן. באוורור מאולץ בחניונים תת קרקעיים, ספיקת מערכת האוורור תתוכנן על פי יכולת של שמונה החלפות אויר בשעה בכל אחד מהחניונים.

מיקום נקודות הפליטה מהחניון, יתוכנן כך שלא יהיה במרחק קטן מ- 10 מטר מאזורי שהייה ממושכת של ציבור. לא תתבצע פליטה ישירה לכיוון מדרכות הולכי רגל.

ה. גנרטור חירום:

בשלב הבקשה להיתרי הבנייה, תובטח מניעת מטרדים מהגנרטור שמקורם בדליפת דלק ע"י התקנת מאצרה, מיקום נאות של כניסת ופליטת אוויר, פליטת גזים ומניעת רעש.

ו. מתקני שידור סלולריים:

הקמת מתקני שידור סלולריים בשטח התכנית תעשה תוך תיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת גן בני ברק.

ז. הנחיות למערכת הפסולת המוצקה:

שלב הכנת היתר בניה לפיתוח התשתיות, תוכן תכנית תברואה עקרונית כללית, אשר תיתן פתרון לצורכי התכנית ותמנע מטרדי ריח ומטרדים חזותיים שמקורם בהצבת מתקנים בתחום התכנית. על בסיס התכנית העקרונית תוכן תכנית מפורטת לעת הגשת הבקשות להיתרי בנייה לכל מבנה בשטח התכנית.

לא תותר הצבת מתקני אצירה מחוץ למבנים.

תכנון אמצעי האצירה יבוצע עפ"י הדרישות התברואתיות הנדרשות למכולות דחס וחדרי אצירה, לרבות אמצעי הזרמת תשטיפים ואמצעים לקדם טיפול. יוקצה מקום מתאים להצבת מכלים לאגירת פסולת בת מחזור.

ח. הנחיות למערכת הניקוז:

בשלב היתר הבניה תוכן תכנית ניקוז עקרונית כללית לכלל השטח הנדון, ועל בסיסה תוכן תכנית ניקוז מפורטת לכל המתחם. בתכנית הניקוז העקרונית של שטח התכנית, אזורים המגורים והמסחר ינוקזו פנימה אל השצ"פ והשפ"פ, שטחים אלה יתוכננו להשהיית מי הנגר העילי ובמידת הכדאיות גם להחדרה של מי הנגר אל מי התהום בהסתמך על עקרונות המופיעים בנספח הניקוז.

תוכנית זו תוגש לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת גן בני ברק בעת הכנת היתר בניה לתכנית הפיתוח.

ט. הנחיות למערכת המים:

יוגש נספח מים למשרד הבריאות שיכלול: תאור כללי של מתקנים הנדסיים עיקריים, פירוט מקור או מקורות המים לתכנית שבנדון לרבות המצב הסטטוטורי של תכנון המקורות או הצינורות המספקים, אם הם טרם קיימים ותאור כמותי של הספיקות השנתיות והיומיות החזויות.

טיפול אקוסטי:

י.16

בבניינים באזורי התעסוקה – משרדים ומסחר, במגרש מיוחד ובבנייני ציבור יהיה טיפול אקוסטי במעטפת המבנים דהיינו יהיה צורך להתקין חלונות ודלתות בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר כך שמפלסי הרעש לא יעלו על $40 = Leq$ 40dB א בתוך המבנה בשעות השיא כשהחלונות סגורים.

הבניינים באזורי המגורים אינם זקוקים לכל מיגון שהוא.

תנאי למתן היתרי בניה למגרשים לאורך כביש מס' 4 (מגרשים 6-1) יהיה הגשת נספח המפרט הוראות למיגון אקוסטי לבניינים לשביעות רצון מהנדס העיר. ובאישור היחידה לאיכות הסביבה ר"ג -ב"ב. במידה והיו חריגות ממפלסי הרעש המותרים ע"פ התקנות יינקטו אמצעי מיגון נוספים.

16.יא

תוכנית העיצוב האדריכלי למגרשים המזרחיים לאורך כביש מס' 4 יכללו התייחסות רעיונית להפרדה ממנו, באלמנטים של הפרדה חזותית, נופית ואקוסטית.

16. יב הוראות רשות העתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

16. יג הוראות לנושא פשט הצפה:

16.יג.1 יש להתאים את מפלסי הפרוייקט לפשט ההצפה של הירקון כפי שהם באים לידי ביטוי בהמלצת תממ/5/2. בניית מרתף נמוך מגובה זה תתאפשר רק לאחר שהיזם ינקוט בכל האמצעים הדרושים על פי הנחיות תממ/2/5 על מנת למנוע חדירת מים בעת הצפה מהירקון למרתפים תחתונים.

16.יג.2 תנאי למתן היתר בניה בנושא הצפות למגרשים 1, 1א, 2, 2א, 13, 14

- א. אישור הידרולוג/מהנדס ניקוז כי תכנית הבינוי למרתפים ולקומות שמעליהם מביאה בחשבון את סיכוני ההצפות באזור. תכנית הבינוי תכלול את כל הפתרונות למניעת נזקים אפשריים מהשיטפונות. תכנון הפרוייקט יתבצע לספיקת תכן של 600 מ"ק בשניה בהסתברות (2% תדירות של פעם ב - 50 שנה). בדיקת ההצפה תתבצע לספיקה של 760 מ"ק בשנייה לארוע שטפונות בהסתברות 1% (פעם ב 100 -שנה) בנוגע למגרש 1 אי יחולו גם הוראות תמ"מ 1/5.
- ב. בעל קרקע או חלופיהם יהיו אחראיים למבנים שייבנו עפ"י תכנית זו בגין החשיפה לסכנת ההצפות של נחל הירקון.
- ג. עם אישורה של תכנית זו תירשם הערת אזהרה לפיה מגרשים 1, 1א, 2, 2א, 13, 14 נמצאים בתחום פשט ההצפה הטבעית של נחל הירקון.

מ א ו ש ר ת

ד. במגרש 1א' (שטח לתכנון עבור הרק"ל), יחולו בנוסף גם הוראות בנושא הפשט עפ"י תמ"מ 1/1/5.

17. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם (בסעיף 188ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

18. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בצהוב בנספח מס' 7 (להלן נספח הריסה) יהרסו ע"י וע"ח היזמים כמפורט בסעיף 16 ו.161 ז. - תנאים להוצאת היתר בניה ואכלוס.

19. תכנית חלוקה:

חלוקה חדשה לפי תכנית זו תירשם בהתאם להוראות החוק עפ"י תכנית מפורטת או תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

20. זמן ביצוע התכנית:

25 שנה.

21. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה -מצב קיים

על פי תכנית 302/

הערות	קווי בניין	לחזית	סה"כ	שטחי בניה מ"ר		שירות	מפל פני הקרקע	עיקרי	מס' קומות	יחידות חדייר	מספרי המגורים הכלולים	ייעודי קרקע אזור	מס"ד
				מתחת לפני הקרקע	עיקרי								
	לאחור			לחניה	שאינס לחניה ****								
	10	5	—	—	—	10% למטרות חקלאיות בלבד	150 מ"ר למגורים למגרש אחד		2	1 יח"ד למשפחה אחת למגרש	1,2,3,7	חקלאי	1

מאשרת

תעריף	קווי בניין	שטחי בנייה מ"ר					מס' קומות	יחידות יגור	מספרים המגורשים הכלולים	ייעוץ קרקע אזור	מס' / כ'
		סה"כ	מתחת לפני הקרקע		עיקרי	מעל פני הקרקע					
			שטחי שירות	שטחים שאינם לתחנה	שטחי שירות	עיקרי					
פירוט השימושים בהתאם לטעיף 4.א.12		20,500	5,500	600	3,000	11,400	5 קומות וקומות נג חלקיות מעל 2 ק. מרתפים + ה. יציאה לנג	96 (4x24) יחידות	9-12	מגורים מיוחד	1
* מזה 38,000 מ"ר לתעסקה ו - 2,000 מ"ר למסחר		93,500	35,500	6,000	12,000	* 40,000	42 קומות מעל 6 מרתפים	-	1	תעסקה מיוחד	2
כפי שנקבע בתמ"מ/5/1									א' 1	שטח לתכנון בעתיד עבור חרכבת תקלה	
** חלוקת השטחים : מגרש 2 : 30,000 תעסקה מגרש 3,000 - מגרש 3 : 29,500 תעסקה - 1,500 מסחר מגרש 4 : 28,000 תעסקה - 1,000 מסחר מגרש 5 : 26,000 תעסקה - 1,000 מסחר	כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי	76,700	29,200	4,500	10,000	** 33,000 ** 31,000 ** 29,000 ** 27,000	34 קומות 32 קומות 30 קומות 28 קומות (מעל 5 קומות מרתף)	-	N2+2 N3+3 N4+4 N5+5	אזור תעסקה כולל שטח פרטי פתוח	3
			0	0	0	0			6	שטח לתכנון בעתיד	4
		51,600	17,500	2,000	7,500	24,600	6 קומות מעל 2 מרתפים	-	7,8,13	שטח לבניין ציבור	5
		59,700	# 20,600	2,600	7,500	29,000	6 קומות מעל 5 מרתפים	14		שטח לבניין ציבור + תחיון חנה וסע	6
# לשימוש לתחיון חנה וסע של חרכבת תקלה כאשר תיבנה.		505,750	185,550	29,200	66,000	225,000		96			סה"כ

23 19 9 4 7

1999	פברואר	
2001	ינואר	
2001	פברואר	
2001	במרץ	29
2001	באפריל	5
2001	באפריל	15
2001	באפריל	19
2001	במאי	3
2001	במאי	10
2002	בספטמבר	3
2002	בנובמבר	28
2003	באוגוסט	6
2003	באוגוסט	26
2003	בדצמבר	1
2003	בדצמבר	8
2004	במאי	25
2004	באוגוסט	18
2004	בדצמבר	9
2005	בפברואר	9
2005	בפברואר	23
2005	במאי	16
2005	באוקטובר	17
2005	באוקטובר	26
2005	בנובמבר	17
2006	בינואר	18
2006	פברואר	5
2006	באפריל	6
2006	במאי	22
2006	ביוני	15
2006	ביולי	25
2006	בספטמבר	19
2006	בספטמבר	25
2007	בינואר	17
2007	ביוני	26
2008	בינואר	21
2008	בפברואר	4
2008	בפברואר	24