

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/815

איחוד בהסכמת הבעלים
"מתחם ששת הימים"

מחוז תל אביב יפו
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להפקיד / לתונן ותוקף לתכנית מס' בב/815 בישיבה מס' 2010/63 ביום 8.11.10 מנהל הועדה 4.3.11</p>	<p>3</p>
---	----------

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בב/815 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.1.11 לאשר את התכנית. גילה ארנין 10.1.11</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנון ל"מתחם ששת הימים" הכולל איחוד מגרשים לצורך ריכוז לינארי של אולמות תצוגה ומסחר לחזית רחוב ששת הימים, וריכוז זכויות בנייה לתעסוקה במגדל שימוקם בפינת הרחובות מבצע קדש- ששת הימים-ברוך הירש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם ששת הימים"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
בב/815	מספר התוכנית			
7.815 ד'		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
ראשונה	מספר מהדורה בשלב			
14.2.2011	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק			
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 16

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 183890
קואורדינטה Y 667271

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בשויות בתוכנית רשות מקומית בני ברק

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
בני ברק
אזור תעשייה צפוני
רח' ברוך הירש
23-29

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	• מוסדר	• חלק מהגוש	255,256	158

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ד	לי"ד

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/650	2003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת גן

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7.8.1980	י.פ. 2649	כל ההוראות של תכנית בב/105/בי יחולו על תכנית זו, למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.	• שינוי	בב/105/בי
23.5.2006	י.פ. 5531	כל ההוראות של תכנית בב/650 יחולו על תכנית זו, למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.	• שינוי	בב/650
31.5.2005	י.פ. 5402	כל ההוראות של תכנית בב/105/מ/2 יחולו על תכנית זו, למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.	• שינוי	בב/מק/105/מ/2
7.6.2006	י.פ. 5537	תכנית זו מבטלת את תכנית בב/מק/3007	• ביטול	בב/מק/3007
30.10.2006		תכנית זו כפופה לתכנית אב לפסולת בניין הוראות פרק 9	• כפיפות	תכנית אב לפסולת בניין הוראות פרק 9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יסקי מנור סיוון	14.2.2011	-	16	-	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי מנור סיוון	30.1.2011	1	-	1:500	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי מנור סיוון	30.1.2011	1	-	1:500	1:500	• מנחה	נספח בניני
	ועדה מחוזית	דגש	17.2.2011	1	-	1:500	1:500	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	דן צור-ליאור וולף אדרכלי נרף בע"מ	17.2.2011	1	-	1:250	1:250	• מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	10.11.2009	-	1	-	-	• מנחה	נספח עקרונות לבנייה ירוקה
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	2008	-	9	-	-	• מנחה	חוות דעת מקלמית
	ועדה מחוזית	הידרומודול פולק שמואל	2008	-	20	-	-	• מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	בעלי הקרקע + מורד	27.5.2010	-	2	-	-	• מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התשיבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית									
1.8.1	מגיש התוכנית								
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• בעלים	ישורון אלכסנדר	07354061		שלים לוי 22 ת"א	03-6474374	03-6474374	03-6494218	03-6494218	
• בעלים			אלניד נכסים בע"מ	510453707	03-5618444	03-5618444	03-620666	03-5620666	6105/255,158

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	ישורון אלכסנדר	07354061		שלים לוי 22 ת"א	03-6474374	03-6474374	03-6494218	03-6494218	
				אלניד נכסים בע"מ	510453707	03-5618444	03-620666	03-5620666	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• בעלים		שופרין פביאנה	אלניד נכסים בע"מ	07350407	510453707	יגאל אלון 92 ת"א	03-5618444	92 יגאל אלון 92 ת"א	03-5618444	03-620666	03-620666
• בעלים		ישורון אלכסנדר	אלניד נכסים בע"מ	07354061	07354061	שלים לוי 22 ת"א	03-6474374	22 שלים לוי 22 ת"א	03-6474374	03-6494218	03-6494218

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• עורך ראשי	אדריכל	ישקי מור סינון	ישקי מור סינון			ישקי מור סינון אדריכלים ומתכנני ערים		בן גוריון 1 בני ברק	03-6158000	03-6158001	03-6158001
• מודד	מודד	אברהם דיאמנט	אברהם דיאמנט	365		סמדר 26 רמת גן		סמדר 26 רמת גן	03-7528322	03-7528324	03-7528324
• יועץ תנועה	מנהלים	אבירם אגאי	דגש הנדסה			בן גוריון 2 רמת גן		בן גוריון 2 רמת גן	03-7554444	02-6427684	02-6427103
• יועץ סביבה	מנהלים	שמואל פולק	לשם שפר איכות הסביבה בע"מ			ת.ד. 3694 ירושלים		ת.ד. 3694 ירושלים	03-6356858	03-5340854	03-5340854
• יועץ ניקוז	מנהלים - הידרולוג	שמואל פולק	הידרומודול פולק שמואל			לוי אשכול 141 קליראון		לוי אשכול 141 קליראון	09-9510020	09-9510030	09-9510030
• יועץ נפי			דן צור-לואור וולף אדריכלי נוף בע"מ			ת.ד. 371 רשפורן		ת.ד. 371 רשפורן			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קומת קרקע	קומה במפלס הכניסה הקובעת בגובה כ- 7.6 מ' ברוטו.
קומות מסד	כוללות קומות בתכסית רחבה עבור מסחר, חניה עילית ושימושים המופיעים בסעיף 4.1.1.
תחום איתור	מתייחס לגבול איתור מיקום המגדל כמופיע בנספח הבינוי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת אזור ליעוד מסחר ומשרדים.
- ג. קביעת זכויות בנייה של 32,059 מ"ר לשימושים עיקריים, 44,250 מ"ר שטחי שירות עיליים ו- 22,878 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, במבנה בן עד 32 קומות מעל 5 קומות מסד, ובתוספת, 2 קומות טכניות ואפשרות ל- 2 קומות ביניים חלקיות במסגרת 2 קומות המסד התחתונות. סה"כ גובה הבניין יהיה עד 39 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת אזור ליעוד מסחר ומשרדים.
- ג. זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת יהיו בסך 32,059 מ"ר. זכויות הבניה למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו בסך 44,250 מ"ר כולל שטחי חניה עילית. מתחת לפני הקרקע יותרו 22,878 מ"ר שטחי שירות.
- היקף השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 6,412 מ"ר, ולאולמות התצוגה לרכב לא יעלה על 3,206 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בנייה הכוללות גובה מבנים, תכסית, קווי בניין ושימושים.
- ה. קביעת זיקת הנאה לציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מפורט	מתארי				משרדים	מסחר ומשרדים
ניתן להגדיל את השטח לשימוש משרדים ע"י הקטנה בהתאם של השטח המיועד למסחר ולאולמות תצוגה.	21,441		14,559 (+)	17,500	מ"ר	משרדים	
	6,412					מסחר	
	3,206					אולמות תצוגה לרכב	
	1,000					צורכי ציבור	
	32,059					סה"כ	
			4,786 (-)	4,786 (+)	מ"ר	תעשייה	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ומשרדים	101	איחוד חלקות 101,201
שצ"פ	201	מבנה להריסה 101,201
		זיקת הנאה 101

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
מתחת לפני הקרקע :	
א.	מחסנים
ב.	מסחר בקומת מרתף עליונה במסגרת השטחים העיקריים
ג.	חניה
ד.	חדרים טכניים
ה.	מוסך ושירותי רכב
ו.	מלתחות ושירותים
מעל פני הקרקע :	
א.	אולמות תצוגה לרכב
ב.	מסחר
ג.	חניה עילית
ד.	משרדים
ה.	תעשייה נקיה ועתירת ידע
ו.	מכללות ובי"ס
ז.	שירותים פיננסיים
ח.	מוסך, שרותי רכב ומרכז יבואן בקומת הקרקע ובקומה א
ט.	מרפאות ושירותים רפואיים
י.	מתקני בידור, ספורט ומכוני כושר
יא.	שרותי הפקה ותקשורת
יב.	שימוש ציבורי התואם את אופי הבניין
יג.	מחסנים
4.1.2	הוראות
א.	(1) מס' הקומות המותר במגדל עד - 32 קומות מעל 5 קומות מסד, בתוספת 2 קומות טכניות ו-3 קומות מרתף. (2) גובה מירבי לקומות המסד לא יעלה על 32.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. (3) גובה קומות חניון עילי יהיה בגובה קומת משרדים טיפוסית כ- 3.8 מ'. (4) סה"כ גובה מירבי 172.7 מ' מעל פני הקרקע כולל אלמנט ארכיטקטוני שאינו כלול במספר הקומות. (5) הגבהים הסופיים של כל הקומות יקבעו במעמד היתר הבניה באישור מהנדס העיר ובסטייה של עד 10% לקומה. (6) בתחום כ"א משתי הקומות התחתונות תותר הקמת קומת גלריה ו/או קומת בניינים חלקית במסגרת סה"כ השטחים המאושרים בתכנית.
ב.	(1) נספח הבינוי הינו מחייב רק לנושאים הבאים : גובה מירבי, מספר קומות וקווי בניין. (2) העברת שטחים עיקריים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל קומת המרתף העליונה, לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

ג.	קווי בניין	<p>(1) קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 5.</p> <p>(2) יותרו מרתפים בקו בנין 0.0 מ' לגבולות המגרש למעט קו הבנין לחזית רח' ששת הימים שיהיה 0.50 מ' לגבול מגרש.</p> <p>(3) הקטנת קווי בניין הקבועים בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ד.	הוראות למרתפים	<p>(1) תותר הקמת 3 קומות מרתף כפוף לקווי הבניין שנקבעו בסעיף 4.1.2 ג.</p>
ה.	תנועה וחניה	<p>(1) נספח התנועה מנחה למעט מיקום הכניסה למגרש כפי שמוגדר בנספחי התנועה.</p> <p>(2) מיקום הכניסה והיציאה של כלי רכב לחניון כפי שמוגדר בנספח הבינוי והתנועה הינו עקרוני, מיקומה הסופי יקבע בהיתר הבנייה. הכניסה לחניה התפעולית תהיה מרחי"ב ברוך הירש" בלבד, תוך שימת דגש להבטחת בטיחות הולכי רגל.</p> <p>(3) החניה תותר בקומות חניה תת קרקעיות, חניה על פני הקרקע (לרכב חרום ותפעול בלבד) ובקומות חניה מעל פני הקרקע.</p> <p>(4) תקן החניה עבור שטחי המשרדים וכן לגבי שטחי המסחר הינו 50:1. מניין החניות אינו כולל חניות עבור מרכז יבואן (כ- 275 כלי רכב). ככל שתהא סתירה בין תקן החניה שקובעת התכנית לבין הוראות התקן התקף יגבר התקן התקף, ועודף החניות ישמש לחניה לכלל האזור על-פי תקן מתחמי.</p> <p>(5) פריקה וטעינה יוסדרו בתחומי המגרש, בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון.</p> <p>(6) בשלב הפעלת מערכת הסעת המונים, ככל שתקני החניה יהיו נמוכים מהאמור, יומרו שטחי החניה ה"עודפים" בקומות החניה העיליות משטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים לשימוש מסחר ומשרדים, באישור הועדה המקומית.</p> <p>(7) שינויים בנספח התנועה יותרו באישור הועדה המקומית ולא יהיו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(8) עד להמרת שטחי החניה לשטחים עיקריים בשלב הפעלת מערכת הסעת המונים, לא תותר העברה של חלק מזכויות הבעלות או החכירה בחניון העילי או של חלק מהחניות, וכן לא תותר הצמדת חניות בכל אופן שהוא ליחידה כלשהי במבנה, וזאת על מנת לאפשר המרת שטחי חנייה לשטחים עיקריים בשלב הפעלת מערכת הסעת המונים.</p> <p>(9) לא תותר נגישות לחניונים מרחוב ששת הימים.</p> <p>(10) פתרון לחניית אופניים יינתן במרתף החניה במפלס הקרוב ביותר למפלס הכניסה.</p>
ו.	תחנת טרנספורמציה	<p>(1) מיקום תחנת טרנספורמציה ייקבע בתחום קווי הבניין לקומות המסד או המרתף.</p> <p>(2) תחנת הטרנספורמציה תהיה לשימוש יחודי של חברת החשמל, ולא תירשם כרכוש משותף.</p>
ז.	פיתוח	<p>(1) יגודר חלקו הדרומי של המגרש בחזית הפונה לרחוב ברוך הירש על מנת למנוע את כניסתו של רכב תפעולי שלא דרך הכניסה הראשית.</p> <p>(2) תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים בהיקף המתחם לאורך הרחובות הראשיים במרחקים שלא יעלו על 7 מ' בין העצים, ובברורות שתילה שגודלם 1 מ' רוחב * 1.5 מ' עומק.</p> <p>(3) גג המסחר יפותח כגג ירוק.</p>
ח.	זיקת הנאה	<p>(1) מתחם מס' 1: תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש התעסוקה בצמוד לשצ"פ ברוחב של 2 מ' כך שרוחבו של המעבר יחד עם השצ"פ לא יפחת מ-6 מ'. גובה המעבר לא יפחת מ-7 מ'.</p> <p>(2) מתחם מס' 2: בהיקף המבנה לאורך רחוב ששת הימים, בתחום המסומן בתשריט בפספוס ירוק, תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 4.5 מ'.</p> <p>(3) מתחם מס' 3: בהיקף המבנה לאורך רחוב מבצע קדש, בתחום המסומן בתשריט בפספוס ירוק, תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 4.5 מ'.</p>

	(4) מתחם מס' 4: בתחום הבניין במפלס הרחוב ייקבע מעבר להלכי רגל ברוחב של כ- 5 מ' בין רח' ברוך הירש לרח' ששת הימים, המסומן בתשריט בפספוס ירוק ותירשם לגביו זיקת הנאה למעבר הציבור. המעבר יהיה פתוח בהתאם לשעות הפעילות של מרכז העסקים בבניין.
ט.	(1) השטח המבונה לצרכי ציבור ירוכז בשטח אחד באחת מארבע הקומות שמעל קומות המסחר. השימושים המותרים יהיו תואמי תעסוקה. שינוי יעוד השטח הציבורי יהיה כפוף לתכנית לשינוי הייעוד, ולהסכמים לחילופי קרקע לפי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ	
4.2.1	שימושים	
א.	פיתוח סביבתי	
4.2.2	הוראות	
א.	פיתוח	פיתוח גנני ונטיעת עצים בלבד.
ב.	חניה	לא תותר בתחום השצ"פ חניה מתחת לפני הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
א.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.2.
ב.	תנאים למתן היתר בנושא הצפות: <ul style="list-style-type: none"> 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 מהשטפונות. תכנון הפרוייקט יתבצע לספיקת תכן של 600 מ"ק בשניה. בעלי הקרקע או חלופיהם יהיו אחראים למבנים שייבנו ע"פ תכנית זו בגין החשיפה לסכנת ההצפות של נחל הירקון. עם אישורה של תכנית זו תירשם הערת אזהרה לפיה המגרשים נמצאים בתחום פשט ההצפה הטבעית של נחל הירקון, כמסומן בתממ/2/5.
ג.	היתר הבנייה בתחום התכנית יחייב סימון המבנה בסימונים הדרושים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית.
ד.	פסולת הבניין תסולק בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005.
ה.	עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה/יח"ס רג"ב. בהתאם לתוצאות הסקר יקבעו בהיתר הבנייה הנחיות בהתאם לתמא 4/ב/34. במידה וימצא כי אכן קיים זיהום קרקע ו/או מי תהום, לא יחולו דרישות התמ"א להחדרת מי נגר ויקבעו בהיתר הבנייה הוראות להפניית מי נגר העילי למקום החדרה חלופי בסמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר למטרות אחרות. בהיעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית. ככל שימצא בסקר שאין זיהום בקרקע ובמי תהום בתחום התכנית, יקבעו בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקדוחי החדרה אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומו בהיקף הנדרש.
ו.	עריכת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים.
ז.	הצגת תכנית לסילוק מי השפלה מזוהמים.
ח.	הצגת ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת השפילה על הזיהום האזורי, ובמידת הצורך הצגת תכנית למניעת השפעות אלו.
ט.	הבטחת ביצוע השטח הבנוי המיועד לצרכי ציבור.
י.	היתר הבנייה ילווה במסמך שיכלול פירוט האמצעים ליעילות אנרגטית.
יא.	היתר הבנייה לתחנת הטרינספורמציה יהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל ובהתאם לכל דין.
יב.	הגשת מסמך סביבתי שיתייחס בין השאר לפתרונות אקוסטיים, לנושא איכות האוויר, מערכות האורור, מניעת מטרדים משימושים כגון בתי אוכל ומערכות טכניות.
יג.	הסכם שיחתם בין יזם התכנית לבין העירייה, ובו יקבעו השימוש והמיקום הסופיים של השטח המבונה לצורכי ציבור וכן תנאי השימוש וההפעלה שלו. לחילופין, רשאי היזם להמיר את שווי זכויות הבנייה של 1,000 מ"ר (שטח עיקרי+שטח שירות על-פי היחס בתכנית) לצורכי ציבור בשטח חלופי, וזאת בתנאים הבאים: א. השטח החלופי יבחר על-ידי עיריית בני ברק ובתחום שיפוטה. ב. השווי הכספי להמרה ייקבע על-ידי הערכת שמאי מוסכם. ג. על אף האמור בסעיפים א-ב לעיל, השטח החלופי לא יקטן מ- 1,000 מ"ר (+שטחי שירות על-פי היחס בתכנית).

6.2 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח

א.	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, מיקומה הסופי של זיקת ההנאה, פירוט חומרי גמר עקרוניים, טיפול בגגות המבנים וכיוצ"ב, גינון, צמחייה והשקיה, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי איורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים, התייחסות למתן דרך נגישה ורציפה אל השימוש הציבורי, לאנשים בעלי מוגבלויות על-פי תקנון התכנון והבנייה.
ב.	כאמור בסעיף 4.1.2.ז.

6.3 איכות סביבה		
א.	פסולת	<ul style="list-style-type: none"> • חדרי האשפה במבנים יהיו בגודל המאפשר העמדת מספר מיכלי אצירה למטרות מיחזור של חומרים שונים כגון: קרטונים, נייר לבן וכדומה. • אצירה ופינוי של פסולת רפואית יתבצע בנפרד, בהתאם לדרישות משרד הבריאות. • פסולת שאינה פסולת ביתית שתיאסף במוסך (שמנים, צמיגים משומשים וכדומה), תפונה למיחזור או הטמנה באתר ייעודי לקליטתה, בהתאם להנחיות שיינתנו לרישיון העסק.
ב.	רעש	<ul style="list-style-type: none"> • בשלב התכנון המפורט, תכנון מעטפת המבנים ייעשה כך שיספק הגנה אקוסטית מפני רעש שמקורו במערכת התתבורה באזור.
ג.	זיהום אויר	<ul style="list-style-type: none"> • בשלב התכנון המפורט, תכנון מעטפת המבנים ייעשה כך שיאפשר אוורור מאולץ מגג המבנה או ממקור נקי אחר מרוחק ממערכת הדרכים, לתוך הבניין.
ד.	פעולות הריסה ובנייה	<ul style="list-style-type: none"> • שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים. • כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979. • תינתן עדיפות לפתרון של גריסת פסולת גושית במקום.
ה.	מטרדי רוח	<p>עפ"י חו"ד אקלימית המהווה נספח לתכנית זו, האמצעים הדרושים למניעת מטרדי רוח הנם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוקם פרגולה מעל לכניסה למגדל, למיתון רוחות יורדות והגנה על הכניסה. למיתון לחצים על דלתות הכניסה למגדל, יעשה שימוש בדלת מסתובבת, תא איקלום דו-דלתי או אמצעי דומה. • להגנה על הולכי הרגל למרגלות חזיתות המגדל הצפון מערבית והדרום מזרחית, תוקם פרגולה או אמצעי דומה אשר ימנע גלישת רוחות אלה באופן ישיר למפלס הרחוב. • להגנה על משתמשי חניון הגג באגף המערבי, תקורה הכניסה למגדל מכיוון החניון. • להגנת המעבר מפני רוחות אופקיות, בעיקר דרום מערביות, תמוקם צמחיה או אלמנט פיזי במדרכה הצמודה לבניין.
ו.	מים	<ul style="list-style-type: none"> • הועדה המקומית תבחן אפשרות לניצול מי מזגנים ומים אפורים לצורכי השקיית גינות, מתקני מים לנוי בתחום התכנית.

6.4 בנייה ירוקה

הבנייה תעמוד בתקן הישראלי לבנייה ירוקה עפ"י נספח עקרונות בנייה ירוקה המצורף לתכנית זו.

6.5 הרק"ל

א.	סימון תוואי הרק"ל נעשה מכח תכנית מאושרת תמ"א/23/א.
ב.	אין בסימון התוואי משום קביעת ייעודי קרקע והוא נתון לשינויים עפ"י תכנית נפרדת שתאושר לתוואי הרק"ל בהתאם לתמ"א/23/א.
ג.	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.
ד.	בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה. כל האמור לעיל יובא לתיאום עם נת"ע שתוכל להעביר את התייחסותה בתוך 21 יום.

6.7 הפקעות לצורכי ציבור

א.	ככל שהיזם יבחר ליתן את השטח המבונה הציבורי של 1,000 מ"ר לשימוש העירייה, ולא יבחר באפשרויות האחרות המוקנות לו בסעיף 4.1.2 ט ו- 6.1 יג, השטח המבונה הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק ללא תמורה בהתאם להוראות רישום הבית המשותף.
ב.	מגרש השצי"פ, המיועד לצורכי ציבור, יופקע על-ידי הועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.

6.8 בטיחות טיסה	
א.	תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ב.	תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

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

6.10 התכלות זכויות	
במידה ולא יוצא היתר בנייה בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית כדין, יתכלו תוספת זכויות הבנייה מכח תכנית זו.	

7. ביצוע התוכנית


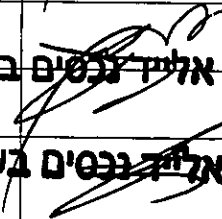
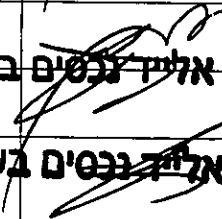
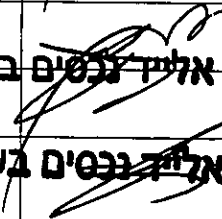
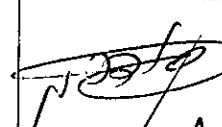
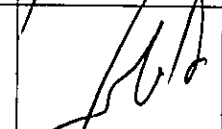
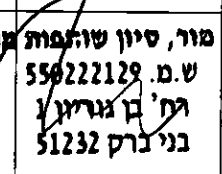
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

8 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			07354061	ישורון אלכסנדר	מגיש התוכנית
		אלייד נכסים בע"מ	07354061	ישורון אלכסנדר	יזם בפועל
		אלייד נכסים בע"מ			
2/3/11		אלייד נכסים בע"מ			בעלי עניין בקרקע
			07350407	סופרון פביאנה	בעלי עניין בקרקע
			07354061	ישורון אלכסנדר	בעלי עניין בקרקע
		יסקי, מור, סיון שוהמות מוגבלת ש.מ. 550222129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232		יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	עורך התכנית