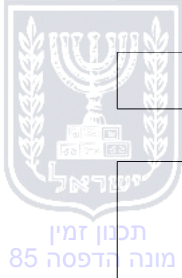


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0282152

הירקון בני ברק



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי בני ברק  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2020

לאשר את התוכנית

22/03/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית באיזור הצפוני המתחדש של בני-ברק. הפרוייקט ממוקם במתחם בין הרחובות הירקון בצפון, המכבים במזרח, והחשמונאים במערב. הפרוייקט מתאים את השימושים העירוניים הנדרשים באיזור ע"י הפיכת אזור ישן של תעסוקה ותעשייה לרובע מגורים חדש. התכנית יוצרת רחוב עירוני חדש המשולב בחזית מסחרית ומעליה מבני מגורים המותאמים לאופי האוכלוסיה בעיר. התכנית מציעה הרחבת כבישים, תוספת מגרשים למבני ציבור, ושטחים ירוקים לרווחת הדיירים החדשים. הפרויקט כולל:  
א. קביעת זכויות והוראות בינוי.  
ב. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הירקון בני ברק
		מספר התכנית	501-0282152
1.2	שטח התכנית		107.244 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184000
קואורדינאטה Y	667100

### 1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות הירקון בצפון, המכבים במזרח, החשמונאים במערב וזרובבל בדרום.

הכתובות:

רח' אבו חצירא ישראל מסי' לא ידוע.

רח' בן יוסף שלמה מסי' לא ידוע.

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

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה ת"א - רמת גן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אבו חצירא ישראל	בני ברק
	92	אברבנאל	בני ברק
	94	אברבנאל	בני ברק
	98	אברבנאל	בני ברק
	100	אברבנאל	בני ברק
	102	אברבנאל	בני ברק
	96	אברבנאל	בני ברק
		בן יוסף שלמה	בני ברק
	28	החשמונאים	בני ברק
	30	החשמונאים	בני ברק
	32	החשמונאים	בני ברק
	54	הירקון	בני ברק
	58	הירקון	בני ברק
	78	הירקון	בני ברק
	82	הירקון	בני ברק
	68	הירקון	בני ברק
	22	הירקון	בני ברק
	24	הירקון	בני ברק
	32	הירקון	בני ברק
	38	הירקון	בני ברק
	34	הירקון	בני ברק
	36	הירקון	בני ברק
	40	הירקון	בני ברק
	46	הירקון	בני ברק
	50	הירקון	בני ברק

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	48	הירקון	בני ברק
	64	הירקון	בני ברק
	66	הירקון	בני ברק
	72	הירקון	בני ברק
	74	הירקון	בני ברק
	76	הירקון	בני ברק
	84	הירקון	בני ברק
	86	הירקון	בני ברק
	42	הירקון	בני ברק
	44	הירקון	בני ברק
	80	הירקון	בני ברק
	16	הירקון	בני ברק
	52	הירקון	בני ברק
	60	הירקון	בני ברק
	14	הירקון	בני ברק
	70	הירקון	בני ברק
	20	הירקון	בני ברק
	18	הירקון	בני ברק
	12	הירקון	בני ברק
	30	הירקון	בני ברק
	62	הירקון	בני ברק
	56	הירקון	בני ברק
	81	המכבים	בני ברק
	79	המכבים	בני ברק
	83	המכבים	בני ברק
	85	המכבים	בני ברק
	87	המכבים	בני ברק
	75	המכבים	בני ברק
	73	המכבים	בני ברק
	77	המכבים	בני ברק
	4	זרובבל	בני ברק
	12	זרובבל	בני ברק
	14	זרובבל	בני ברק
	10	זרובבל	בני ברק
	8	זרובבל	בני ברק
	6	זרובבל	בני ברק
	16	זרובבל	בני ברק
	2	זרובבל	בני ברק
	2	סומך	בני ברק
	4	סומך	בני ברק
	6	סומך	בני ברק

הירקון בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק	246	191, 228
6196	מוסדר	חלק	199-200, 307, 324, 377-388, 390-395	2, 323, 389
7361	מוסדר	חלק	3-5, 41, 115, 117-118, 126, 140, 144-174	105, 114, 116, 122, 131, 138



הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
24/02/2016	3770	7212	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0186981 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0186981
02/01/1996	1099	4368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 580 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 580
07/11/1991	607	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 534
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 /מצ' 1. הוראות תכנית בב/ 105 /מצ' 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 /מצ' 1
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 /ס' 2. הוראות תכנית בב/ 105 /ס' 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 /ס' 2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 16 13/01/2019	דורית זנשטיין	13/01/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 17 21/02/2021	יואב אומן	21/02/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	15: 19 21/02/2021	אבירם אגאי	01/02/2021		1: 1000	מחייב חלקית	תנועה
לא	בדיקה תחבורתית	11: 51 09/05/2018	אבירם אגאי	08/05/2018		1: 1	רקע	תנועה
לא	מפה אנליטית	16: 07 29/12/2020	דורית זנשטיין	29/12/2020		1: 1000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלת הקצאות א	16: 14 29/12/2020	יוסי ברק	29/12/2020		1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון א	16: 15 29/12/2020	יוסי ברק	29/12/2020		1: 11	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלת הקצאות ב	16: 16 29/12/2020	יוסי ברק	29/12/2020		1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ב	16: 16 29/12/2020	יוסי ברק	29/12/2020		1: 12	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח פרוגרמטי	08: 14 20/06/2017	זאב ברקאי	01/06/2017	2	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים	09: 17 03/07/2017	גיל רוזנברג	24/01/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	09: 18 03/07/2017	גיל רוזנברג	24/01/2017		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חשמל	15: 20 08/12/2020	דן שרון	08/11/2020		1: 1000	מנחה	חשמל
לא	חו"ד סביבתית	15: 41 25/07/2017	הילה אורן	25/07/2017		1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מים	09: 02 31/12/2020	שאול גבירצמן	30/12/2020		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תעול	09: 03 31/12/2020	שאול גבירצמן	30/12/2020		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	09: 03 31/12/2020	שאול גבירצמן	30/12/2020		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	חוברת הסבר לניספח מים ביוב ותיעול	09: 05 31/12/2020	שאול גבירצמן	30/12/2020		1: 1	מנחה	תשתיות

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
	אחר			החברה הכלכלית לבני- ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	calcalit@bbm.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים ) (1	58	03-5776388	03-5776578	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : israelk@Bbm.org.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לבני- ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	calcalit@bbm.org.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776388	03-5776578	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito-oman.com
מודד	מודד	דורית זנשטיין	570	דאטאמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		ירושלים		ארלוזורוב	10	052-2566380		zevba@012.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	דן שרון		דן שרון א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474		dansharon@dansharon.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		office@ethos-group.co.il
שמאי ויועץ כלכלי	שמאי	יוסי ברק	232	ברק פרידמן כהן ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7531000	yosib@bfks.co.il
תשתיות	יועץ	שאול גבירצמן	19846	מליון מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400		office@malin-eng.com
אדריכל נוף	יועץ	חיים כהנוביץ		כהנוביץ חיים- אדריכלות נוף	רמת גן	דב (1)	8	03-7523951		ziyona@kahanov.co.il
אגרונום	סוקר עצים	גיל רוזנברג			אור יהודה	הגליל	36		072-2766519	gillluckly@smile.net.il

(1) כתובת: דב פרידמן 8 רמת גן.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

התחדשות עירונית לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה בעיר, הכוללת:  
איחוד וחלוקה ללא הסכמה בכל התכנית, תוספת שטחים למסחר, שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור ולמגורים ותוספת יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת יח"ד לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה, ומעבר ליח"ד המאושרות בתכנית בתכנית בב/580 ותכנית בב/534 (חלקות 3,4,5).
- ב. שינוי יעוד מאזור תעשייה ומסחר לאזור מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.
- ג. שינוי קווי בנין, הרחבת דרכים, קביעת הוראות בינוי בהתאם למדיניות העירונית, הוראות להריסה ופינוי של מבנים ארעיים וללא היתר.
- ד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית למעט מתחם ג' (תאי שטח 18-20).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 85תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	20 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	212 - 202
שטח ציבורי פתוח	411 - 407, 404 - 400
דרך מאושרת	534, 532, 529, 527, 521 - 501
דרך מוצעת	539 - 536, 533, 530, 528, 526 - 522
דרך משולבת	535
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	506, 504
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	526
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	17, 3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	519, 515, 514, 505, 504, 501
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	537, 530, 525
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	211, 205, 203, 202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	12, 11, 7, 4, 3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	408, 407
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	210, 208
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	14
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	409 - 407
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	534, 516, 515
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	402
גבול מתחם	דרך מאושרת	513, 510, 509, 506, 504, 502, 501 -
גבול מתחם	דרך מוצעת	534, 529, 527, 521
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	538 - 536, 528, 526 - 522
גבול מתחם	מגורים	212, 211, 209 - 202
גבול מתחם	מגורים	20 - 1
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	410 - 407, 403 - 400
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	534, 529, 515, 505
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	525
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	208
דרך /מסילה לביטול	מגורים	11, 8, 7
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	411, 410, 408, 402, 400
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	19, 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	529,527,521,520,516,514,509
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	538,530,528,526,525,523,522
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	212,211,209,207 - 204
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	17 - 11,9 - 5,2,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	408,407,402 - 400
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	207
חזית מסחרית	מגורים	17 - 12,9 - 5,2,1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501 - 503,509,514 - 516,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,571,572,573,574,575,576,577,578,579,580,581,582,583,584,585,586,587,588,589,590,591,592,593,594,595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608,609,610,611,612,613,614,615,616,617,618,619,620,621,622,623,624,625,626,627,628,629,630,631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644,645,646,647,648,649,650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660,661,662,663,664,665,666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,695,696,697,698,699,700
מבנה להריסה	דרך מוצעת	530,528,526 - 522
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	209,207 - 204
מבנה להריסה	מגורים	18 - 5,2,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	410,408,407,402 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501,504,506,509,510,513 - 521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,571,572,573,574,575,576,577,578,579,580,581,582,583,584,585,586,587,588,589,590,591,592,593,594,595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608,609,610,611,612,613,614,615,616,617,618,619,620,621,622,623,624,625,626,627,628,629,630,631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644,645,646,647,648,649,650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660,661,662,663,664,665,666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,695,696,697,698,699,700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	538,537,528,526 - 522
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	212,211,209 - 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	19 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	410 - 407,403 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.11	122	אזור מגורים מיוחד א
8.54	9,157	איזור מסחרי 2
23.91	25,638	דרך מאושרת
21.88	23,462	מבני ציבור
15.07	16,162	מגורים ג'
1.03	1,101	שביל להולכי רגל
6.69	7,169	שטח פרטי פתוח
0.85	914	שטח ציבורי פתוח
21.93	23,519	תעשייה
<b>100</b>	<b>107,244</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.26	23,868.07	דרך מאושרת
4.01	4,297.2	דרך מוצעת
1.45	1,556.93	דרך משולבת
21.37	22,916.86	מבנים ומוסדות ציבור
39.95	42,846.22	מגורים

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.62	11,383.99	שטח ציבורי פתוח
0.35	374.82	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>107,244.08</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים .</p> <p>2. בתא שטח מס' 1 יותר מסחר בחלק מקומת הקרקע. השימושים יהיו: חנויות (ללא הכנת מזון), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכו'.</p> <p>3. ברחובות: הירקון, חשמונאים, מכבים ואבו חצירא תקבע חזית מסחרית פעילה, בעלת שימושים מסחריים ומעין ציבוריים.</p> <p>4. שימוש ציבורי במבני המגורים יקבע למטרות: רווחה, בריאות וחינוך. שימוש זה יוקצה רק במבני מגורים בהם אין חזית מסחרית, בקומת הקרקע בשטח של 125 מ"ר כולל. שימוש לטובת גן ילדים יחייב חצר כנדרש.</p> <p>5. זכות מעבר להולכי רגל במגרשי המגורים כמסומן בתשריט.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על 6.5 קומות מעל ק.קרקע.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. למעט בחזית מסחרית בה יותר גובה עד 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>3. מחסנים לדיירי הבית בקומת מרתף בלבד.</p> <p>4. בקומת הכניסה ובקומת המרתף בסמיכות למעליות יוקצה חדר לעגלות ולאופניים בשטח של כ-25 מ"ר אשר ישמש את משתמשי המבנה.</p> <p>5. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר.</p> <p>6. בקומה העליונה יותרו חדרי יציאה לגג או דירות גג.</p> <p>7. לכל חדר יציאה לגג או דירת גג תהיה מרפסת גג עם נסיגה בעומק 2.5 מ' לחזית, עורף או שצ"פ.</p> <p>8. לא תותר כל בנייה מעל לחדרי יציאה לגג או לדירות גג למעט מתקנים טכניים</p> <p>9. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנינים, לרבות בנושא עיצוב החזיתות, וציפוי בחומרים קשיחים יהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>10. הבינוי הסופי של כל בנין יתואם עם הועדה המקומית בהיתר הבניה, לרבות פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.</p> <p>11. תאי שטח 18-20 (מתחם ג') יהיו ללא איחוד וחלוקה. ותנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים עבור בניה חדשה.</p> <p>12. ככל שיותר במגרש שבו שטח ציבורי בנוי, שטח לדירת גן, ניתן יהיה למקם בו יח"ד זו ובלבד שלא תפנה לחזית קדמית או לשביל ציבורי.</p> <p>13. ככל שיותר במגרש שבו חזית מסחרית, שטח לדירת גן בעורף הבניין, ניתן יהיה למקם בה יח"ד זו.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. ברחוב הירקון ישמר קו בנין של 3 מ' לכל גובהו (ללא שינוי בקומת הקרקע)</p> <p>3. ברחוב הירקון תינתן אפשרות לגגונים בקו בנין אפס. לא ניתן יהיה לעשות בגגונים שימוש למעט למסחר.</p>



4.1	מגורים
	<p>4. ברחוב אבו חצירא ישמר קו בנין שלא יפחת מ 5 מ'.</p> <p>5. בתאי השטח בהם יש חזית מסחרית לא יבנו גדרות לאורך החזית ורוחב המדרכה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. רווחה, קהילה, תרבות, חינוך ודת.</p> <p>2. בקומת המרתף הראשונה יותרו שימושים עיקריים כגון: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבנין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבנין, מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט.</p> <p>3. יותר שימוש מסחרי נלווה בהיקף של עד 15% משטח מבנה הציבור.</p> <p>4. בקומות התת קרקעיות יותרו שימושים למתקנים טכניים, אחסנה וחניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4 מ' נטו (אחרי התקנת מערכות ואלמנטים קונסטרוקטיביים).</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף חניה נוספת.</p> <p>3. בתא שטח 207 תהיה חזית מסחרית לכוון רחוב הירקון.</p> <p>4. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר.</p> <p>5. שטח המרפסות והגגות הפתוחים ישמשו לרווחת המשתמשים ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>6. גובה מבנה הציבור יהיה עד 12 קומות ועד 48 מ' ורח"ק 7.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>לא תותר הצמדת מקומות חניה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. סה"כ תכסית המבני ציבור לא יעלה על 65% משטח תא השטח, ולא יעלה על 70% אם מבנה הציבור צמוד לשצ"פ. יתרת השטח תכלול שטחים מגוונים, תוך הבטחת רצף בפיתוח.</p> <p>2. השטח המסומן בזיקות הנאה למעבר לציבור, יאפשר מעבר חופשי להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ.</p> <p>3. בשטחים הפנויים מבינוי ישתלו עצים ע"פ תכנית נוף מפורטת שתוגש בשלב ההיתר בהיקף שלא יפחת מ 8 עצים לדונם או 20% מהשטח, הגבוה מבניהם.</p> <p>4. הנטיעות והיקפן יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות של הועדה המחוזית.</p> <p>5. לא תותר הקמת גדרות, למעט במקרים בהם הדבר נידרש מבחינה בטיחותית.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>בתא שטח 207 תישמר זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>1. השצ"פים יהיו ללא חניה תת קרקעית וללא מתקנים על ותת קרקעיים, למעט מעבר תשתיות קוויות, ויותרו בהם נטיעות צל, גינון, תאורה, פינות ישיבה ופינות משחק מגוונות לילדים בגילאים השונים.</p> <p>2. ככל ויבנה מבנה ציבורי יותרו שימושים לרווחה, קהילה, חינוך תרבות ודת.</p> <p>א. בקומת המרתף הראשונה יותרו שימושים עיקריים כגון: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבנין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבנין, מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט.</p> <p>ב. יותר שימוש מסחרי נלווה בהיקף של עד 15% משטח מבנה הציבור.</p> <p>ג. בקומות התת קרקעיות יותרו שימושים למתקנים טכניים, אחסנה וחניה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4 מ' נטו (אחרי התקנת מערכות ואלמנטים קונסטרוקטיביים).</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף חניה נוספת.</p> <p>3. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר.</p> <p>4. שטח המרפסות והגגות הפתוחים ישמשו לרווחת המשתמשים ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5. גובה מבנה הציבור יהיה עד 12 קומות ועד 48 מ' ורח"ק 7.</p>
<p style="text-align: center;"><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>לא תותר הצמדת מקומות חניה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ג</p> <p>1. סה"כ תכסית המבני ציבור לא יעלה על 65% משטח תא השטח, ולא יעלה על 70% אם מבנה הציבור צמוד לשצ"פ. יתרת השטח תכלול שטחים מגוונים, תוך הבטחת רצף בפיתוח.</p> <p>2. השטח המסומן בזיקות הנאה למעבר לציבור, יאפשר מעבר חופשי להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ.</p> <p>3. בשטחים הפנויים מבינוי ישתלו עצים ע"פ תכנית נוף מפורטת שתוגש בשלב ההיתר בהיקף שלא יפחת מ 8 עצים לדונם או 20% מהשטח, הגבוה מבניהם.</p> <p>4. הנטיעות והיקפן יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות של הועדה המחוזית.</p> <p>5. לא תותר הקמת גדרות, למעט במקרים בהם הדבר נידרש מבחינה בטיחותית.</p>
<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p> <p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>1. השצ"פים יהיו ללא חניה תת קרקעית וללא מתקנים על ותת קרקעיים, למעט תשתיות קוויות, ויותרו בהם נטיעות צל, גינון, תאורה, פינות ישיבה ופינות משחק מגוונות לילדים בגילאים השונים. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. פיתוח השטח יהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר בשלב בקשת היתר הבניה.</p>



<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.2	הוראות
א	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>1. בשטחים הציבוריים הפתוחים תהיה חובה על שימור של 30% לפחות של אדמה טיבעית .</p> <p>2. רוחב השצ"פ בתא שטח מסי' 402 (לאורך רחוב החשמונאים) לא יפחת מרוחב של כ-20 מ'.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.6.2	הוראות
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.7.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



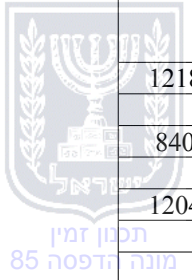
תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						
1624	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	116	85	2995	4060	(1) 11480	3523		1	מגורים	מגורים	
										(3) 600	(1) 300			1	מסחר	מגורים	
406	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	29	85	676	1015	2082	795		2	מגורים	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)						(3) 300	(4) 200			2	מסחר	מגורים	
1218	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	87	85	1971	3045	5655	2319		3	מגורים	מגורים	
											(5) 250			3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים	
2100	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	150	85	3938	5250	7510	4633		4	מגורים	מגורים	
											(5) 250			4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים	
1218	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	87	85	1851	3045	6160	2178		5	מגורים	מגורים	
										(3) 600	(4) 550			5	מסחר	מגורים	
840	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	60	85	1216	2100	5520	1431		6	מגורים	מגורים	
										(3) 400	(4) 350			6	מסחר	מגורים	
1204	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	86	85	2423	3010	8944	2850		7	מגורים	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)						(3) 300	(4) 300			7	מסחר	מגורים	
											(5) 250			7	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים	
1232	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	88	85	2730	3080	9152	3212		8	מגורים	מגורים	
										(3) 800	(4) 750			8	מסחר	מגורים	
826	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	59	85	1715	2065	6136	2018		9	מגורים	מגורים	
										(3) 300	(4) 550			9	מסחר	מגורים	
882	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	(6) 63	85	1489	2205	6552	1752		10	מגורים	מגורים	



מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						
											250 (5)			10	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים	
1344	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	(6) 96	85	2339	3360	9984	2752		11	מגורים	מגורים	
											500 (7)			11	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים	
784	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	56	85	1285	1960	3960	1512		12	מגורים	מגורים	
										400 (3)	400 (4)			12	מסחר	מגורים	
1204	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	86	85	2022	3010	7095	2379		13	מגורים	מגורים	
										800 (3)	800 (4)			13	מסחר	מגורים	
1596	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	114	85	2552	3990	10374	3002		14	מגורים	מגורים	
										400 (3)	400 (4)			14	מסחר	מגורים	
											250 (5)			14	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים	
1666	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	119	85	2805	4165	9520	3300		15	מגורים	מגורים	
										500 (3)	750 (4)			15	מסחר	מגורים	
											125 (8)			15	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים	
812	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	58	85	1199	2030	4118	1411		16	מגורים	מגורים	
										400 (3)	400 (4)			16	מסחר	מגורים	
826	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	59	85	1286	2065	5428	1513		17	מגורים	מגורים	
										400 (3)	400 (4)			17	מסחר	מגורים	
406	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	29	85	773	1015	2610	909		18	מגורים	מגורים	
406	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	29	85	581	1015	2610	683		19	מגורים	מגורים	
406	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	29	85	659	1015	2610	775		20	מגורים	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	478	645	1322	281		202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

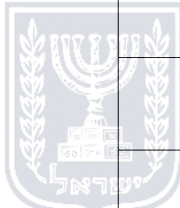


תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	263	709	1453	309		203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	1105	1492	3058	650		204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	1105	1492	3058	650		205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	1105	1492	3058	650		206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	1817	(3) 3000	(10) 5029	1069		207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	11846	16000	32777	6968		208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	1800	2431	4982	1059		209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	17272	23327	47793	10160		210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	831	1123	2300	489		211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	1107	1488	3048	648		212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(9) 12		65	614	829	1698	361		531	מבנה ציבור בשצ"פ	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						
21000							1500		36505	52500	127500		סך הכל	מגורים	מגורים		
										6200	6150		סך הכל	מסחר	מגורים		
											1875 (11)		סך הכל	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים		
										53199	107878		סך הכל	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
										829	1698		סך הכל	531 מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 85 מ"ר, ולפחות 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממי"ד.
- שטח המרפסות הוא 14 מ"ר ממוצע ליחידת דיור.
- כל עוד קיים בניין במגרש הוא יהיה בהתאם לקווי בנין קיימים. הריסה ובניה מחדש יהיה לפי קווי הבנין המסומנים בתכנית זו.
- ניתן יהיה לנייד עד 10% (עיקרי + שירות) משטחי המבנה ומוסדות הציבור ציבור בין תאי השטח.
- במבני הציבור שסמוכים לשטח ציבורי פתוח תותר תכנית של 70%.

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

- חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרח' המכבים.
- בהתאם לתשריט.
- שטח זה כולל 200 מ"ר לגגונים עד קו אפס. ככל שלא ינוצלו, לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש אחר.
- חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחובות חשמונאים, אבו חצירא והירקון..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

- (5) עבור 2 גני ילדים בקומת הקרקע.
- (6) יותרו דירות מתחת למפלס הכניסה.
- (7) עבור 4 גני ילדים בקומת הקרקע.
- (8) עבור גן ילדים אחד בקומת הקרקע.
- (9) גובה מכסימלי 48 מ'.
- (10) חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרח' הירקון.
- (11) עבור 15 גני ילדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי המרחקים בין הבניינים ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.</p> <p>2. תכנית עיצוב אדריכלי תתייחס לפיתוח השטח, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.</p> <p>3. לאורך החזית המסחרית תהיה זיקת הנאה ומעבר תשתיות עד לגבול המגרש ושטח זה ישתלב עם המדרכה.</p> <p>4. במסגרת בקשה להיתר בניה יותר לנייד עד 10% מזכויות הבניה ומיח"ד בין תאי השטח למגורים ובלבד שכל תא שטח לא יגדל ביותר מ 10%.</p>
6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>3. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	הריסות ופינויים
	<p>הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים בתשריט להריסה הם כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.</p> <p>ההריסה תיעשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות פינוי פסולת בניין, בדיקות קרקע וכדו'.</p>
6.4	חניה
	<p>1. החניה למגורים כולל דו גלגלי תהיה בקומת מרתף אחת, בהתאמה להוראות תכנית המתאר בב/2035 על שינוייה.</p> <p>2. כל החניות יהיו תת קרקעיות לרבות חניות לרכב תיפעולי, תברואה ורכב דו גלגלי.</p> <p>3. החניות יהיו בתחום המגרשים בלבד.</p> <p>4. תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים.</p> <p>5. במידה ותאי שטח 18,19,20 יגישו היתר משותף, ניתן יהיה לעשות כניסה לחניון אחד משותף.</p> <p>6. תנאי למתן היתר לכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה (לחזית המסחרית), הסדרי הכניסה והיציאה וכדו', שיתואם עם מה"ע.</p> <p>7. ככל שיש מענה בתקן החניה ניתן יהיה להוסיף במרתפי החניה מחסנים ומתקנים טכניים והנדסיים לטובת החניה למגורים.</p> <p>8. ניתן לבנות מרתף חניה משותף למס' תאי שטח למעט שטח החלחול</p> <p>9. יתוכנו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן המינימלי התקף בעת הגשת היתר.</p> <p>10. במגרשי מבנה הציבור תותר תוספת קומות מרתף אך לא תתאפשר הצמדת חניה.</p>



1. תכנית עיצוב אדריכלי לבני מגורים ומוסדות ציבור תכלול:
  - א. מסמך סביבתי: המסמך יסקור את השפעת השימושים המטרדיים ברדיוס של עד 150 מ' מגבולות היתר הבנייה, בתחום תכנית זו ומחוצה לה, לרבות עסקים שאינם מחזיקים ברשיון עסק כדן.
  - ב. המסמך יסווג כל אחד מהעסקים לפי סוג הפעילות בו, האם נעשה בו שימושים בחומרים מסוכנים, האם העסק גורם למפגיע איכות אויר, ריח, רעש וקרינה. בנוסף, המסמך יפרט את נהלי העבודה הננקטים למניעת פוטנציאל להיווצרות מטרדים אלה על שימושי המגורים ומוסדות הציבור בתכנית.
  - ג. המסמך יציע דרכים ואמצעים ישימים למניעה וצמצום מטרדים אלה בגבולות היתר הבנייה.
  - ד. במסמך יקבע האם ניתן לאשר הכנסת שימושי מגורים וציבור רגישים למבנים החדשים, ומהם האמצעים הנדרשים לכך בגבול היתר הבניה ו/או האם נדרשת הפסקת הפעילות בשימושים מטרדיים הגובלים בהיתר הבניה, כתנאי להכנסת השימושים הרגישים בגבולות היתר הבניה.
2. קרקעות מזוהמות
  - בשלב המידע המקדים יש לציין בפני מבקש המידע כי שטח התכנית נמצא בגבולות המתווה לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.
  3. בקשה להיתר בנייה תלווה ב:
    - א. עמידה בתנאים מוקדמים- אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת סקר היסטורי מפורט שיכלול סקר קרקע ומי תהום ואישור תכנית הטיפול בקרקע והמיגון, במידה וידרשו.
    - ב. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוצג, במידת הצורך, מסמך איטום חללים תת קרקעיים מגזי קרקע, בהתאם למפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.
    - ג. תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בזיהומים שנתגלו.
    - ד. תנאי להיתר יהיה אישור המשרד להגני"ס, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל, ובמידת הצורך, אישור על תוצאות בדיקות אוויר תוך מבניות.
    - ה. שימושים עיקריים בתת הקרקע, כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.
  4. טיפול בעודפי עפר
    - א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
    - ב. יפורטו: עבודות עפר, היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, והצעת דרכי הובלה ושינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
    - ג. תנאי למתן היתר בניה לעבודות חפירה יהיה אישור מסמך ניהול אתר אשר יכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ופעילות הקיימת בסביבה.
    - 5 טיפול בפסולת בניין
      - א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין.
      - ב. היתר בניה לרבות היתר לעבודות הריסה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים.
      - ג. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע תחשבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה. פסולת בניין תפונה לאתר פסולת עמו נחתם הסכם פינוי.

איכות הסביבה	6.5
<p>ד. תנאי להיתר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל. 6. פסולת</p> <p>א. חדרי האשפה יתוכננו באופן מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ב. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות ויהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ו/או היתרי בנייה.</p> <p>ג. תאסר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.</p> <p>ד. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>7. אסבסט</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

הוראות פיתוח	6.6
<p>1. פיתוח וגינון מדרכות</p> <p>א. בכבישים הפנימיים יושם דגש על שדרות עצים לצורך הצללה להולכי רגל כדי לתת תחושה של שכונה ירוקה יהיה צורך לתת דגש לפיתוח הפנימי</p> <p>ב. תכניות הפיתוח של כל תכנית שתוגש לקבלת היתר תכלול התייחסות לאמצעים להצללת קיץ ומעבר שמש ישירה למדרכות ומעברי הולכי רגל בחורף.</p> <p>ג. מפרצי חניה ירוצפו באבנים משולבות צבעוניות עם אבן מעבר מונמכת.</p> <p>2. פתוח שצ"פים</p> <p>א. השצ"פים ישמשו כאזור לשימור נגר, חילחול והחדרה לתת הקרקע.</p> <p>ב. השטחים הירוקים האינטנסיביים יכללו: גינות, שבילים ורחבות פעילות לרבות פינות ישיבה שקטות, פינות משחקים, אפשרות לאלמנטים של מים, שימוש במוטיבים הקשורים לעיר בני-ברק, רחבות פעילות כללית, מדרגים ומדרגות, קירות תמך, תאורה, ורהוט גן.</p> <p>3. תכנון הטופוגרפיה יעשה באופן שיאפשר איסוף וניהול נגר עילי</p> <p>4. יעשה ששימוש במיני צומח ארץ ישראלים חסכוניים במים.</p> <p>5. ריהוט גן</p> <p>ריהוט גן לסוגיו (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו'), יהיו עשויים מאחד מן החומרים הבאים: עץ רב שכבתי, קונסטרוקציה מברזל, בטון לבן מסותת או אבן.</p> <p>6. תאורה</p> <p>יורשו פנסי תאורה בכל עיצוב שיתאים לפרויקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו'), וכן אחידות בכל מבנן.</p> <p>סוגי עמודי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העירייה בתכנית ההיתר.</p> <p>7. גדרות</p> <p>א. הגדרות יהיו בגבולות המגרש.</p> <p>ב. גבולות המגרש יגודרו בקירות מצופים אבן עם קופינג תואם בחזית הפונה לשטח הציבורי.</p> <p>ג. בחזית הפנימית ניתן לצפות באבן תואמת או טיח אקרילי בגוון, גובה הקירות כ-60 ס"מ.</p> <p>8. הנחיות לתכנון פיתוח בניה ציבורית ומסחרית לרבות בניה משולבת (מסחר מגורים וכו').</p> <p>א. עומק שתילה לעצים ע"ג תקרות 150 ס"מ מינימום.</p> <p>ב. ריצוף רחבות ושבילים בחומרים עמידים בשחיקה ונוחים בתחזוקה. סוג הריצוף יהיה אחיד בכל האתר ויקבע בשלב ההיתר.</p> <p>9. מבני ציבור</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. גידור אחיד בהתאם להנחיות של מחלקת גנים ונוף. ב. יש למקם שטחי גינון.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים לעקירה/שימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה/עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. נטיעת עצים בוגרים בתעלות שתילה במדרכות וכן נטיעות עצים בחניות משמרות נגר באישור מחלקת הגינון של העיריה ובעומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות.</p>	
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. על מנת לאפשר חלחול מי נגר, 15% לפחות משטחו של המגרש יישארו פנויים מבינוי וחדירים למים לכל עומקם.</p> <p>2. ינקטו אמצעים לניהול מי נגר, ניצולם ולהחדרתם לתת הקרקע, בכפוף לחוות דעת רשות המים.</p>	
<p><b>6.9 חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקן חשמל קיים או מתוכנן, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>2. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</p> <p>3. תותר הקמת חדרי שנאים ומיתוג/טרפו סגורה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>5. גנרטורים</p> <p>א. גנרטורים הנדרשים על פי כל דין יותקנו במבנים אותם הם משרתים.</p> <p>ב. גנרטורים המותקנים בשטח התוכנית יהיו מושתקים בהתאמה לדרישות כל דין וחוות דעת של יועץ אקוסטיקה.</p>	
<p><b>6.10 תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. כל קווי התשתיות בשטח התוכנית, בכלל זה כבלי חשמל וכבלי תאורת רחוב, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. עד מועד שדרוגם, קווים קיימים יוותרו במתכונתם הקיימת. שדרוג קווים קיימים יהיה לקווים מוטמנים בתת הקרקע.</p>	
<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתכלול נטיעות, ניהול מי נגר, ומאפייני הפיתוח לרבות: גינון, תאורה, טיפול במי נגר, שבילים, גדרות, פינות ישיבה, פינות משחק וכן את הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור, כך שיהוו שצ"פ משלים לשימוש הציבור הרחב. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים, עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>2. קביעת הוראות המתייחסות לאופן פיתוח השטח והבטחת ביצועו, לחומרי גמר, אלמנטים של נוף, ריהוט רחוב, תאורה, הצללה, מתקני משחקים ומגרשי ספורט.</p> <p>3. קביעת הוראות להיקף נטיעות בתכנית, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הוועדה המחוזית.</p> <p>4. קביעת הוראות ליצירת שפת בינוי אחידה לרחובות ובפרט לחזיתות המסחריות, תוך התייחסות להיבטי חומרי גמר, שילוט וקירוי.</p> <p>5. קביעת הוראות ליצירת שפת בינוי אחידה למבני המגורים, לרבות בנושא עיצוב חזיתות וציפוי בחומרים קשיחים ע"י הוועדה המקומית</p> <p>ב. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, שתקבע שלביות להיתרי בניה, בהתאם לפינוי השטח ובהתאם לפיתוח השטחים הפתוחים ומבני הציבור במתחם.</p> <p>ג. תאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק כתנאי להגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון בכל תא שטח.</p> <p>ד. הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריט כתנאי למימוש הבנייה באותו תא שטח.</p> <p>ה. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם העירייה כתנאי להיתר הבנייה בכל תא שטח.</p> <p>ו. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות עפ"י דין, לרבות לגבי פיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>ז. אישור היחידה הסביבתית לנושא פינוי פסולת בנין ועודפי עפר.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ט. אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה והביסוס ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>י. תכניות דיגום גז הקרקע לבחינת הצורך במיגון יותאמו למיקום ולעומק המבנים העתידיים.</p> <p>יא. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט להסדרי תנועה.</p> <p>יב. אישור מסמך סביבתי ע"י מה"ע או מי מטעמו, כי ניתן לקיים מגורים בשטח ההיתר.</p> <p>יג. חוות דעת רשות המים בנוגע לפתרונות ניהול הנגר בתחום התכנית בהתייחס גם לממצאי הסקרים המפורטים בסעיף 6.5.</p> <p>יד. תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר גזי קרקע והשלמת חקירת הקרקע באישור ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצע איטום מרתפים למניעת חדירת גזי קרקע.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	6.12
<p>1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, לרבות שטחים מבונים, יופרשו לטובת הציבור בהתאם להוראות החלוקה החדשה על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	6.13
<p>1. תוספת יח"ד. 2. תוספת קומות. 3. בניה מעבר לקווי הבנין, למעט סוכות ובלטות מותרות עפ"י תכניות תקפות.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	6.14
<p>הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות את הוצאות התכנית כחוק.</p>	

<b>6.15 היטל השבחה</b>	<b>6.15</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ חוק התכנון והבניה.	
<b>6.16 בניה ירוקה</b>	<b>6.16</b>
המבנים החדשים יעמדו בדרישות התקן התקף לבניה ירוקה.	
<b>6.17 שימושים חורגים</b>	<b>6.17</b>
מיום מתן תוקף לתכנית יותר המשך הפעילות של השימושים הקיימים לתקופת מעבר, כשימוש חורג לתקופה שלא תעלה על 3 שנים.	



<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
מימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה.	

