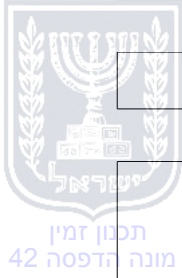


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0177212

מגדלי החשמונאים בב/826



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/06/2019
לאשר את התוכנית
16/12/2019

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

אזור תעסוקה בני ברק הינו אזור מתפתח וצובר תאוצת בניה בעשור האחרון בהתאם לתכנית בב/566. מדיניות עיריית בני ברק מעודדת הריסת מבני תעשייה ישנים באזור והקמת מגדלי תעסוקה חדשים. התכנית מאפשרת שינוי יעוד ממגורים מיוחד ותעסוקה לתעסוקה ומסחר התואמים לאופי האזור והמדיניות העירונית. התכנית מאפשרת הקמת שני מגדלים הכוללים מסחר בקומת הקרקע, שטחי ציבור ומשרדים לתעסוקה נקייה, ובנוסף מאפשרת שיפור המרחב הציבורי, תוך הקמת כיכר עירונית, נטיעות עצים ופתיחת הדרך מצפון, ע"מ להתחבר למערכת התנועה של ה-BBC.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

מגדלי החשמונאים בב/826

501-0177212

9.715 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	183667
	קואורדינאטה Y	666814

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- רחוב עתידי
 מדרום- רחוב פורצי כלא עכו
 ממזרח- רחוב חשמונאים
 ממערב- רחוב מצדה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	החשמונאים	3	
בני ברק	מצדה	2	

שכונה אזור תעשייה צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	116, 168-169	26, 113, 118-119, 170

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 4 / 2
24/05/2001	2834	4989	תכנית זו משנה את התכנית בב/566 עפ"י המפורט בתכנית. כל התנאים להיתר המפורטים בתכנית בב/566 ותכניות מתאר של בני ברק על כל תיקוניה שלא שונו במפורש בתכנית זו, יהיו תקפים גם לגבי תכנית זו.	שינוי	בב/ 566
31/07/2008	4183	5836	תכנית זו משנה את התכנית בב/566 ב' עפ"י המפורט בתכנית. כל יתר הוראות התכנית בב/566 ב' ותכניות מתאר של בני ברק על כל תיקוניה חלות על השטח כל עוד לא שונה ע"י תכנית זו.	שינוי	בב/ 566 ב
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
07/05/2017	5622	7497	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0162321. הוראות תכנית 501-0162321 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0162321



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי פרחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין חזית חמישית, חזית מסחרית לכיוון מזרח, חלוקת קומות מסד במגדל ועקרונות פיתוח המרחב הציבורי.	09: 05 15/09/2019	יוסי פרחי	15/04/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 47 04/01/2018	ראובן לאופר	01/11/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		15: 39 17/04/2018	אבירם אגאי	21/03/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח	15: 08 15/08/2019	סוזנה וגנסברג	26/03/2018	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	דוח מיקרו אקלים - הצללות	15: 46 21/11/2017	נירית עמיר	01/09/2017	17		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח אקלימי ע"פ תמ"מ 5	09: 47 15/09/2019	נירית עמיר	09/10/2017	31		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מים	15: 10 15/08/2019	עדה ברונפמן	23/11/2017		1: 500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית - מים	15: 23 04/01/2018	עדה ברונפמן	27/08/2017	6		מנחה	מים
לא	נספח ביוב	15: 11 15/08/2019	עדה ברונפמן	23/11/2017		1: 500	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית - ביוב	15: 20 04/01/2018	עדה ברונפמן	27/08/2017	4		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	15: 11 15/08/2019	עדה ברונפמן	06/12/2017		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית - ניקוז	09: 43 15/09/2019	עדה ברונפמן	28/12/2017	22		מנחה	ניקוז

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	
	פרטי			א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הא באייר	64	03-6054207	03-5462237	itzhakie@netvision.net.il
דר'	פרטי	דפנה יונת בנדט			הרצליה	כנרת	11	09-9509194	09-9572219	bendeterez@gmail.com
	פרטי	דב אנדלמן			תל אביב- יפו	בית חורון	9	03-6479691		dov.andelman@gmail.com
	פרטי	דוד אנדלמן			תל אביב- יפו	פנקס	66	03-5444958		david.andelman@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	
פרטי			א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הא באייר	64	03-6054207	03-5462237	itzhakie@netvision.net.il
פרטי	דפנה יונת בנדט			הרצליה	כנרת	11	09-9509194	09-9572219	bendeterez@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
dov.andelman@gmail.com		03-6479691	9	בית חורון	תל אביב-יפו			דב אנדלמן	פרטי
david.andelman@gmail.com		03-5444958	66	פנקס	תל אביב-יפו			דוד אנדלמן	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
yossi@fa-za.co.il	03-6142141	03-6142142	1	בן גוריון דוד	בני ברק	פרחי- צפריר אדריכלים בע"מ	9840	יוסי פרחי	עורך ראשי	אדריכל
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסת תכנון תנועה ודרכים בע"מ	6238	אבירם אגאי	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
ada-bronfman@ada-bronfman.co.il	077-3181914	04-8233484	3	יזמה	טירת כרמל	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ		עדה ברונפמן	יועץ תשתיות	
lisu@lisu.co.il	03-5756107	03-5759995	4	שד הכלניות	רמת גן		16418	סוזנה וגנסברג	יועץ נופי	אדריכלות נוף
mail@esd-env.com	09-7733161	09-7733160	6	היצירה	נתניה	ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ		נרית עמיר	יועץ סביבתי	אדריכלית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
קומות מסד	כוללות קומות בתכנית רחבה עבור מסחר ושימושים נוספים המופיעים בסעיף 4.1.1

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**

שינוי ייעוד וקביעת זכויות והוראות בניה לצורך הקמת 2 מגדלי תעסוקה ומסחר במתחם תכנית בב/566.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מתעסוקה וממגורים מיוחד ליעוד מעורב תעסוקה ומסחר.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- קביעת הוראות להכנת תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה וכמפורט בהמשך בתכנית זו:
 - איחוד מגרשים 200 (169,168) ו-201 (116) וחלוקתם לתאי שטח כמפורט בתשריט.
 - קביעת תא שטח ליעוד דרך משולבת.
 - שמירה על השטחים שביעוד שטח פרטי פתוח לחלק מהרצף בתכניות התקפות.
 - קביעת הוראות לגבי שימושים ותכליות מותרות, אופי הבינוי, העיצוב, האדריכלי ופיתוח המגרשים.
 - קביעת הוראות בניה, גובה המבנים, תכנית וקווי בניין.
 - קביעת הוראות והיקף שטחי ציבור.
 - קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים, לרבות תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי פינוי פסולת בניין, מניעת מטרדים וכד'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	22
דרך מאושרת	11, 1
דרך משולבת	24, 23
מסחר ותעסוקה	21

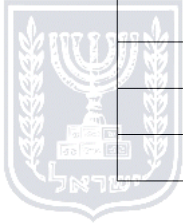
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מסחר ותעסוקה	21
זיקת הנאה	דרך מאושרת	11, 1
זיקת הנאה	דרך משולבת	23
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	21
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	22
חניה	דרך מאושרת	11, 1
חניה	דרך משולבת	24, 23
חניה	מסחר ותעסוקה	21
חניה	שטח פרטי פתוח	22
מבנה להריסה	דרך מאושרת	11, 1
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	21
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	22
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך משולבת	24, 23
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	21
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	22
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	21
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	11, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	24, 23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
22.31	2,167		אזור תעסוקה
10.39	1,009		דרך מאושרת
47.33	4,598		מגורים מיוחד
19.98	1,941		שפ"פ
100	9,715	סה"כ	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.34	2,170.42	דרך מאושרת
7.52	730.57	דרך משולבת
63	6,120.85	מסחר ותעסוקה
7.14	693.33	שטח פרטי פתוח
100	9,715.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומות מסד : קומה 1 (קרקע) : שטח למסחר קמעונאי לרבות בנקים, בתי קפה, שירותים אישיים, משרדים ומסעדות ושטחי שרות. קומות 2, 3 : מכללות, מרפאות, משרדים, שימושים ציבוריים התואמים את אופי הבניין. בקומות טיפוסיות עליונות : משרדים ושטחי שירות. 2. בקומת מרתף עליונה : חניה, מחסנים, פריקה וטעינה, חדרים טכניים, שטחי שרות. 3. בקומות מרתף תחתונות : חניה, חדרים טכניים, שטחי שרות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה מבנים : בתא שטח 21 שיעודו מסחר ותעסוקה גובה המבנים כמופיע בטבלה 5. גובה קומת קרקע עד 9 מ' ברוטו. סה"כ גובה קומות מסד לא יעלה על- 17.0 מ'. גובה קומה טיפוסית עד 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>ב</p> <p>קווי בנין 1. קווי הבניין הינם ע"פ המוצג בתשריט המוצע. 2. יותרו מרתפים בקו 0.00 מ' לגבולות המגרש ובלבד שסה"כ תכסית המרתפים לא יעלה על 80%. יתרת 20% משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי וישמשו לגינון ולחלחול מי נגר.</p> <p>ג</p> <p>מרתפים מרתפים יותרו עד 6 קומות מרתף בהתאם לדרישות החניה. גובה קומת מרתף עליון לא יעלה על 6 מ' נטו, למעט חריגות מקומיות הנובעות מצרכים הנדסיים וטכניים ובאישור הועדה המקומית. גובה קומות מרתף תחתונות לא יעלה על 3.0 מ' נטו. פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לחצרות הבניינים הגובלים ולא לרחוב או לשטחים עם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>ד</p> <p>זיקת הנאה בשטח זה תותר זכות מעבר להולכי רגל במפלס הרחוב.</p> <p>ה</p> <p>מסחר מסחר יתאפשר בקומות המסד ובקומת המגדל הראשונה שמעל המסד אשר פונה לחזית החמישית של המסד.</p>



מסחר ותעסוקה	4.1
היתר הבניה למסחר יותאם למדיניות העדכנית של הועדה המקומית לנושא זה (מיקום שטחי המסחר).	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>יותר שימוש במרצפות המאפשרות חלחול מי נגר עילי.</p>	ו
<p>הוראות בניוי</p> <p>מימוש המגרש לתעסוקה ומסחר יהיה בהינף אחד וללא חלוקה לשני תאי שטח נפרדים.</p>	ז
שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. תשתיות עירוניות, גינה/כיכר/הרחבת מדרכה לשימוש כלל הציבור במפלס הקרקע, נטיעות עצי צל. שטחים אלו יכללו שטחים מגוננים ו/או מרוצפים, שבילים, מתקני משחק, ריהוט גנני, פרגולות ומתקני הצללה וכיו"ב.</p> <p>ב. בקומת מרתף יותרו שטחי שרות לחניה, מחסנים, שטחים טכניים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. בשטח זה אסורה כל בניה על קרקעית.</p> <p>ב. יותרו עבודות פיתוח והתקנת תשתיות רחוב לרבות ריצוף, גינון, גדרות, קירות תמך, ריהוט גנני, פרגולות ומתקני הצללה וכיו"ב.</p> <p>ג. יותר שימוש במרצפות המאפשרות חלחול מי נגר עילי.</p>	א
<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת עד 6 קומות מרתף לשטחי שירות וחניה לבעלי המשרדים, כמפורט בסעיף 4.1.2, סעיף משנה ג.</p> <p>2. מעל מפלס תקרת מרתף החניה העליון תותקן שכבת אדמה מתאימה לגינון נטיעות ועצים בוגרים בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ'.</p> <p>3. במקומות המתחייבים לכך לצורך ניקוז לא יפחת המילוי מגובה 0.5 מ'.</p> <p>4. מתחת לשפ"פ יובטח גובה מספיק למעבר תשתיות ציבוריות מעל תקרת המרתפים באישור מחלקת תשתיות.</p> <p>5. נטיעות לאורך הרחובות יהיו על פי מסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני מחוז תל אביב.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בשטח זה תותר זכות מעבר להולכי רגל במפלס הרחוב.</p>	ג
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.	

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתחום הדרך יבוצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקנים ואביזרים לשירות הציבור וכיו"ב, ע"פ הוראות מהנדס העיר ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשות המוסמכת.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקנים וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד', ע"פ הוראות מהנדס העיר ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשות המוסמכת.</p>
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	<p>א. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>ב. כמפורט בסעיף 4.2.1</p> <p>ג. בתא שטח 23 תיקבע כיכר עירונית. הדרך המשולבת תפותח כחלק ממערך הכיכר העירונית, לרבות נטיעות עצים וללא מרתפי חניה.</p> <p>ד. השטח ישמש כרחוב זמני עד להשלמת הדרך הצפונית בתחום התכנית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כמפורט בסעיף 4.2.2 א-ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
							89	6020			1720	4300	6771	21	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
							75	5040			1440	3600	6771	21	מסחר	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	6	39	177.5 (4)	70 (3)	1525	103296	32501 (2)	20227 (1)	50568	6771	21	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
										5			6771	23	חניון	דרך משולבת	
								480	3720	3720 (7)			6775 (6)	22	חניון	שטח פרטי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח




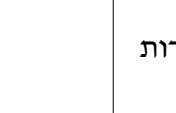
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח השירות חושב לפי 40% מהשטח העיקרי לשימוש התעסוקה בתאי שטח 23,21.
- (2) שטח השירות חושב לפי 80% משטח המגרש (תאי שטח 21,23) כפול 6 קומות. שטח המרתפים יחושב בהתאם לדרישות החניה ודרישות טכניות לצורכי שירות.
- (3) התכנית של קומות המסד.
- (4) 3 קומות מסד כולל קומת קרקע, שמעליהן מגדל בן 37 קומות כולל קומות טכניות וגג, בהתאם לנספח הבינוי..
- (5) שטחי השירות לחניון התת קרקעי בתא שטח 23 נכללים ומפורטים בזכויות הבניה של תא שטח 21..
- (6) זכויות הבניה מחושבות לפי שטח מגרש של 775 מ"ר המורכב משטח המשותף של תאי השטח 22 ו-24.
- (7) שטח השירות חושב לפי 80% משטח המגרש כפול 6 קומות. שטח המרתפים יחושב בהתאם לדרישות החניה ודרישות טכניות לצורכי שירות.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית. 2. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית למגרש נשוא ההיתר. המסמך יפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של מבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, מפלסי הכניסה הקובעת, פריסת תכליות ושימושים, מיקום סופי של זיקת הנאה, פירוט חומרי גמר עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, שטחי חלחול והשהיית מי נגר, מערך גישות לרכב, חניות בהתאם לשלבי הביצוע ומימוש התכנית ותכנון חדרי אשפה עם הפרדת ומיון פסולת. 3. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסת המבנים ומימוש הדרך הצפונית. 4. עמידה בתקן ישראלי לבניה ירוקה. 5. אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדר תנועה וחניה מפורטת. 6. קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהריסת המבנים ומהקמת המבנים החדשים. 7. הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה לבין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין. 8. אישור תאגיד המים העירוני לפתרון המים והביוב. 9. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר התכנית ההנדסית תכלול, בין השאר, פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ונפחי המים היוצאים מהמגרש.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השפ"פ במגרש על פי תכנית פיתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית. 2. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת ציבור הולכי הרגל ומעבר רכב בשטח הפרטי הפתוח. 3. התקשרות עם חברת ניהול, אשר בין תפקידיה יהיה טיפול במתקני ניהול הנגר.
6.3	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה יהיה תקן מרבי ע"פ תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה, לרבות לנושא אופניים ואופנועים. לא יותרו חניות עיליות בתחום התכנית. 2. תותר הצמדת עד 15% ממקומות החניה וכן שימוש מוגבל במכפילי חניה. 3. חניה תפעולית ופינוי אשפה יהיו במפלס הקרקע או המרתף. 4. רמפות כניסה לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת הנאה. 5. תתאפשר העלאה, הורדה והיסעים בשטלים בתחום החניון.
6.4	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> א. כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים. ב. על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לקבל הנחיות תאגיד המים העירוני לתכנון קווי המים והביוב וחיבורם למערכת העירונית טרם התחלת תכנון מפורט לביצוע של המבנים.
6.5	הריסות ופינויים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים הקיימים ייהרסו כתנאי להיתר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. 2. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר: א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניה. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים, בהתאם לתכנית האב שאושרה בוועדה המחוזית. ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.5 הריסות ופינויים</p> <p>התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התשי"ל 1970. ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ד. תנאי להיתר בניה, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת המצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות ולכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. העשרה והגנה על מי תהום. א. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ובמידה ויידרש, יערך סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. ב. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים למתן היתר בניה. ג. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול או מניעת התפשטות במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בניה. ד. אישור רשות המים לכל פעולה (קידוח, חפירה, דיפון, כלונסאות) המצריכה הגעה למי תהום. ה. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה. 2. מניעת מפגעים בשלב ההקמה בהתייחס להמלצות חוות הדעת הסביבתית ובהתייחס לנושאים הבאים: א. שלבי הפיתוח וההקמה. ב. מיקום אתר התארגנות ודרכי גישה. ג. פירוט העבודות והמתקנים. ד. הוראות ואמצעים למניעת מפגעי רעש ואבק. ה. טיפול בעודפי עפר. ו. הנחיות להגנה ושימור ערכי הטבע בזמן העבודות. ז. הנחיות לצמצום מפגעי רעש בשלב ההקמה. ח. הריסה ופינויים כאמור בסעיף 6.5 לעיל.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>טיפול בחומרי חפירה ומילוי: א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית,</p>	<p>6.8</p>

<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
<p>6.9 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. רישום שטחים ציבוריים : א. השטחים למטרות הציבור ימוקמו באחת מקומות המסד. ב. השימושים המותרים יהיו תואמי תעסוקה. 2. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית בני ברק בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה עתידית.</p>	
<p>6.10 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>תכנית האיחוד והחלוקה תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.12 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.12</p>
<p>חיווי חזותי לציפורים : במבנה ישולב חיווי חזותי לציפורים בזוגיות וחלונות ב- 3 הקומות הראשונות או בגובה המשתקפת בו צמחיה, כגון דפוסי U.V בזכוכית או גודל חלונות מותאם בהתאם לתקנים מערביים לצמצום התנגשות ציפורים.</p>	
<p>6.13 זיקת הנאה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3 מטר לאורך הדופן הצפונית והמזרחית אשר יצורפו למדרכה ויפתחו כמרחב ציבורי רציף. זיקת המעבר תישאר פתוחה ללא הצבת כיסאות, שולחנות וכדומה. 2. תיקבע זיקת הנאה בדופן הדרומית של התכנית שתאפשר שימוש ציבורי ברחוב הזמני ברח' פורצי כלא עכו, עד להקמת הרחוב החדש בדופן הצפונית של התכנית. 3. זיקות ההנאה לציבור ירשמו בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
<p>6.14 סביבה ונוף</p>	<p>6.14</p>
<p>1. פיתוח המדרכות והנטיעות ע"פי מדיניות הוועדה המחוזית מדצמבר 2015, לרבות לנושא עומק אדמה גנני רציף, נפחי גידול, סוגי עצים וכן קביעת נטיעת 2 שורות עצים רציפות לכל הפחות לאורך הדופן המערבית של התכנית. 2. יקבעו לפחות 20% שטחים פנויים לחלחול ונטיעות עצים בוגרים. תינתן העדפה למיקום השטחים לאורך הרחובות מצדה והחשמונים. יקבע עומק אדמה גנני שלא יפתח מ- 1.5 מטר בתחום השטחים המיועדים לנטיעות עצי צל.</p>	
<p>6.15 חשמל</p>	<p>6.15</p>
<p>1. מיקום התוואים להעברת תשתיות המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל. 2. תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורות, תת קרקעיות או משוקעות או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות השנאה ותחנות המשנה יעשו בתיאום עם החברה המספקת חשמל. 3. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים. 4. היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p>	

6.16

ניהול מי נגר

תכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע"י היחידה הסביבתית של עיריית בני ברק, טרם היתר הבניה. תכנית העיצוב תבטיח שאופן פיתוח השטח יאפשר חלחול מיטבי וישמר שטח של 20% מכלל שטח התכנית פנוי מבינוי, על ובתת הקרקעית.

1. עקרונות תכנון שימור נגר :

א. שימור נגר יתוכנן במסגרת תכנון מפורט של מתחם מגדלי החשמונאים לפני הציבור לניקוז העירוני.

ב. שימור נגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 1% למשך של שעה.

ג. הספיקה המקסימאלית המותרת מתחום המגרש אל השטח הציבורי לפי מודל CIA בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים.

ד. תכנון הנדסי מפורט לפתרונות ניהול הנגר יבטיחו נפח איגום מספיק להשהיה של נגר הנוצר בעת סופת תכן בהסתברות של 1% ומשך של שעה.

2. תכנון חניונים :

א. התכנון יבטיח שלא תתאפשר חדירת נגר עילי אל החניונים התת קרקעיים.

ב. מים שמגיעים אל החניונים התת קרקעיים (נזילות, שטיפה וכו') יקלטו בתחנת שאיבה ייעודית ויופנו אל מערכת הביוב.

3. תכנון מערכת הניקוז :

תקופת החזרה לתכנון מערכת הניקוז למניעת הצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהייה 1:100 שנים ומעלה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

התכלות זכויות :

התכנית תתכלה ככל שתוך 5 שנים מיום אישור (פרסום ברשומות) תכנית זו לא יצא היתר בניה ראשון לבניה מעל פני הקרקע מכוח התכנית לאיחוד וחלוקה ועל בסיסה. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להאריך את מועד התכלות תכנית זו לתקופה של 5 שנים נוספות, ככל שהחלטה תתקבל טרם התכלות התכנית.

