

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0344648

פינוי בינוי רחוב בר כוכבא

תל-אביב

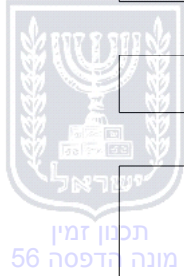
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/11/2018

לאשר את התוכנית

12/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ- 8 דונם ממוקמת בין הרחובות בר-כוכבא ממזרח, בן-נון מצפון וז'בוטינסקי מדרום בבני ברק, כוללת מתחם של 9 מבני מגורים ובהם 153 יחידות דיור ומספר חנויות. המבנים במצב פיסי ירוד וללא פתרונות לנגישות, מיגון וחנייה.

מטרת תוכנית זו הינה התחדשות עירונית במסגרת של פינוי בינוי, והוספת שטחים לתעסוקה. כל זאת בהתאם למדיניות העירייה לאזור (BBC).

בהתאם קובעת התכנית הקמה של 5 מבני מגורים בגובה 8 קומות, ללא תוספת שטחים עיקריים ויחידות דיור מעבר למאושר כיום, ומגדל לתעסוקה בגובה 58 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי רחוב בר כוכבא

מספר התכנית 501-0344648

1.2 שטח התכנית 7.839 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	183498
קואורדינאטה Y	666569

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת באזור העסקים של בני ברק בין רחובות בר כוכבא, בן נון וז'בוטינסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	בן נון	בני ברק
	5	בן נון	בני ברק
	1	בן נון	בני ברק
	17	בר כוכבא	בני ברק
	3	בר כוכבא	בני ברק
	15	בר כוכבא	בני ברק
	5	בר כוכבא	בני ברק
	7	בר כוכבא	בני ברק
	13	בר כוכבא	בני ברק
	11	בר כוכבא	בני ברק
	9	בר כוכבא	בני ברק
	1	בר כוכבא	בני ברק
	3	ז'בוטינסקי	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק		133, 140-144, 374

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
145 - 140	566 /בב



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2016	4739	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0201731 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0201731
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/א
24/05/2001	2834	4989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/566 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/566
31/07/2008	4183	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/566/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/566/ב
03/07/2018	9458	7864		כפיפות	501-0308296



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	22/11/2018	אבנר ישר	13/11/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	22/11/2018	אבירם אגאי	22/11/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח סביבה - רוחות	19/11/2018	אלדד שרוני	19/11/2018	12		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח סביבה - הצללה	19/11/2018	אלדד שרוני	18/11/2018	25		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח תשתיות	22/11/2018	שאול גבירצמן	20/11/2018	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	דו"ח מים וביוב	22/11/2018	שאול גבירצמן	20/11/2018	4		מנחה	מים
לא	דו"ח ניקוז	22/11/2018	שאול גבירצמן	20/11/2018	7		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	15/11/2018	אוהד פלש	15/11/2018	2		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	15/11/2018	אוהד פלש	15/11/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	22/11/2018	אבנר ישר	12/11/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	03-5776318	03-5776555	mozes_r@b bm.org.il

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	03-5776318	03-5776555	mozes_r@bbm.org.i l
פרטי			ענב יזום - מגדלי בר כוכבא (שלום ברנדמן)	בני ברק	כנרת (1)	5	03-9030055	03-9080865	eran@ainav.co.il

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר 3, קומה 31.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

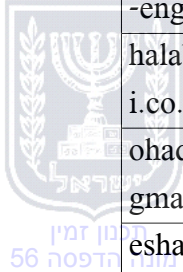
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן		מ.מלין ושות' בע"מ	תל אביב- יפו	השרון	14	03-5249292		shaul@malin- eng.com
	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	(1)		03-8602254		halabi@halab- i.co.il
	סוקר עצים	אוהד פלש		אוהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	(2)				ohadfleshla@ gmail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@ne- tvision.net.il

(1) כתובת : 2/66.

(2) כתובת : רמת השופט.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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 למתחם באמצעות:

1. פינוי ובינוי של מבני מגורים קיימים, ללא תוספת דירות מעבר לקיים ושטחים עיקריים. תוספת שטחי שירות לשימוש זה.
2. תוספת שטחי בניה לתעסוקה ושימושים ציבוריים, להקמת מגדל לשימושים אלה בהתאם למדיניות העירייה לאזור.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 56

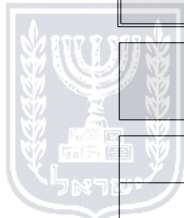
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מייעוד מגורים, שפ"פ ותעסוקה, למגורים ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל ייעוד קרקע לרבות שימושים ציבוריים.
2. קביעת שטחי הבנייה המותרים בכל תא שטח לרבות מספר יחידות הדיור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
4. קביעת מבנים להריסה כמסומן בתשריט.
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב אדריכלי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	200
תעסוקה	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 56

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	100
זיקת הנאה	מגורים ג'	200
זיקת הנאה	תעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	200
להריסה	תעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	4,250.49	54.22
שפ"פ	1,716.59	21.90
תעסוקה	1,872.7	23.89
סה"כ	7,839.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,412.08	69.03
תעסוקה	2,427.69	30.97
סה"כ	7,839.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. מסחר. ג. גינות צמודות לדיירים, שבילים, רחבות מרוצפות. ד. בתת הקרקע: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, מתקני אשפה ופינוי, חדרי מכונות מעליות. ה. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת דירות מגורים בכל קומות המבנים, לרבות קומת הקרקע. 2. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע. 3. שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד. 4. שילוט המסחר ישולב בחזיתות המבנה בקומת הקרקע בלבד. 5. המרחק בין מבנה המגורים הדרומי ביותר לבין מגדל התעסוקה שבתא שטח 100 לא יפחת מ 11 מטר כמתואר בנספח הבינוי. 6. תותר הקמת סוכות עפ"י התכניות התקפות, לרבות בב/105/ס/2 ובב/מק/105/ס/1. 7. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה של כ - 1.5 מטר מהקומה תחתיה בלפחות שלוש חזיתות של המבנה ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. 8. תותר הקמת גלריה או קומה חלקית בקומת הקרקע בלבד למסחר בלבד שלא ייחשבו במניין הקומות. שטחים אלו ייחשבו במניין השטחים. 9. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות, אנטנות ודודי שמש על הגגות בלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>מספר קומות: תותר הקמת עד 6 קומות מגורים מעל קומת הקרקע ובנוסף קומת גג חלקית, סך הכל 8 קומות.</p> <p>גובה קומות: א. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מטר ברוטו (מפני רצפה לפני רצפת הקומה שמעל). ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר (מפני רצפה לפני רצפת הקומה שמעל).</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. תתאפשר חריגה מקו בניין לצורך הקמת קולונדה. לאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. משרדים 2. מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.2	תעסוקה
	<p>3. תעשיה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>4. מוסדות פרטים בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות.</p> <p>5. מתקני כושר ובריאות מקורים או מתקנים פתוחים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>6. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומשרדים עירוניים.</p> <p>7. דיור מוגן</p> <p>8. בתת הקרקע: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, מתקני אשפה ופינוי, חדרי חשמל ומעליות.</p> <p>9. חשמל: חדרי חשמל ומתקני חשמל, במרתף הבניין או קומות המסד. בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מגדל אחד לתעסוקה.</p> <p>2. בשטח שבין קו הבניין הדרומי בתא שטח 100 לגבול המגרש, תוקם כיכר עירונית בזיקת הנאה לרווחת הציבור.</p> <p>3. החזית לרחוב ז'בוטינסקי תכלול חזית מסחרית וכן לובי מבואה לבניין.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר הבניה, תינתן אפשרות להקמת מעבר תת קרקעי מן הבניין לתחנת הרכבת הקלה הסמוכה, בכפוף לאישור הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, יותרו מעברי הולכי רגל תת קרקעיים ועל קרקעיים עם מתחם דן הסמוך ממערב.</p> <p>5. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומות הראשונות מעל קומת המסחר.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>3. בקומות הקרקע תותר הקמת גלריה או קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות. קומות אלה יחשבו במניין השטחים.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות ובקומות המבנה בלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו בחזיתות המבנה ובאופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. תתאפשר חריגה מקו הבניין לצורך הקמת קירווי למסחר / קולונדה בקומת הקרקע.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תינתן אפשרות לחיבור תת קרקעי של הבניין לפורטל תחנת הרכבת הקלה הסמוכה וכן יינתנו אפשרויות לחיבורים תת קרקעיים ועל קרקעיים עם מתחם דן הסמוך ממערב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				מ"ר מגרש (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר מגרש כללי		
				עיקרי	שרות				עיקרי	שרות			
1836	200	מגורים	ג'	5401	11660	153	28	37	6	8	(1)	5401	
	200	מסחר	ג'	5401	730							5401	
(4) 1836	200	<סך הכל>	ג'	5401	12390	153	28	37	6	8	(1)	5401	
2750	100	תעסוקה	ה	2427	54790			230	6	58	(5)	2427	
	100	מסחר	ה	2427	430							2427	
	100	מבנים ומוסדות ציבור	ה	2427	5100							2427	
	100	<סך הכל>	ה	2427	60320			230	6	58	(7)	2427	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות וקומת מגורים חלקית.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) משותף לתאי שטח 100 ו - 200. לכלל השימושים בתכנית.
- (4) שטח מרפסת בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- (5) קומת קרקע גבוהה, 55 קומות משרדים ו 2 קומות טכניות.
- (6) בנוסף לשטחי המסחר המפורטים לעיל, תותר המרה של עד 600 מ"ר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר.
- (7) קומת קרקע גבוהה, 55 קומות משרדים וקומה טכנית.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים לכל שטח התכנית:

1. תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול לעניין התייחסות לסעיפים הבאים:
 - א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: העמדה וכניסות למבנים, גובה המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים לרבות החזית החמישית, חומרי בניין וחומרי גמר, מתקנים הנדסיים וטכניים.
 - ב. הוראות פיתוח לרבות: מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ שביל אופניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים והעתקת תשתיות. כמו כן, בתכנית זו ייבחן חיבור עילי להולכי רגל למבנה התעסוקה שממערב (מרכז דן).
 - ג. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ותת הקרקע, הסדרי אשפה פריקה וטעינה, מיקום רחבות כיבוי אש.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות מגיש התכנית לרישום זיקת הנאה במגרשים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט לעיל.
4. היתר הבנייה הראשון יכלול את הריסת המבנים המיועדים להריסה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.
5. הבינוי הסופי ושלביות הביצוע, לרבות שלביות הפיתוח יבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 6. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור אגף התנועה בעירייה לתכנית הסדרת תנועה וחנייה.
7. תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושאים הבאים:
 - א. מיקום שימושי המסחר והשימושים הציבוריים.
 - ב. הוראות לגבי תנאי הריסה והבנייה לרבות לעניין מטרדי רעש, אבק וכד' לסביבה הקרובה.
 - ג. בדיקת משטר רוחות בהתאם לסעיף 6.2.6.
 8. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול נת"ע בנושאים הבאים:
 - א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתאום עם נת"ע.
 - ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא בתיאום עם נת"ע.
 - ג. תכנון וביצוע עומק המרתפים המבוקש ובכפוף לביצוע עבודות תימוך מבנה הכניסה לתחנת הרכבת הקלה על ידי היזם ובהתאם לדרישות נת"ע.
 - ד. אין לבצע עוגנים מכל סוג בתוך תוואי הרכבת הקלה.
 - ה. תיאום שלבי ביצוע המרתף לשלבי הביצוע של הכניסה לתחנת הרכבת הקלה, ובתנאי שעבודות נת"ע לא יושפעו מביצוע עבודות הפרויקט.
- תנאים ליעוד תעסוקה:
 10. אישור משרד הביטחון לגובה המבנה.
 11. תאום מול רשות התעופה האזרחית ובהתאם לסעיף 6.8.
 12. בהיתר הבניה יקבעו הוראות לבנייה ירוקה על פי תקן 5281 או כל תקן אחר שיהיה תקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה למגדל המשרדים.

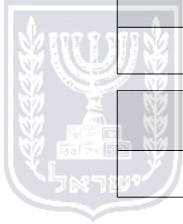
6.2**איכות הסביבה**

1. כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע הערכה מדויקת של כמויות האסבסט באתר במידה וקיימות. בהתאם לתוצאות, עבודות פירוק

איכות הסביבה	6.2
<p>האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. על פי הערכה זו, ובהתאם להנחיית הרשות לאיכות הסביבה, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות ההריסה והחפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות, אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בני ברק. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות פיזיות ו/או מנהליות להפחתת הרעידות ולהפחתת הרעש בעת העבודות.</p> <p>3. חפירה, מילוי והריסת מבנים ביצוע העבודות בשטח התוכנית יעשה לפי הנחיות מנהל התכנון לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה. עודפי החפירה יישארו בתחום התוכנית ככל הניתן, והיתרה תועבר לאתר חיצוני.</p> <p>4. בניה בקרבת תחנת דלק תהיה בכפוף להוראות תמ"א 18.</p> <p>5. רוחות:</p> <p>בדיקת משטר רוחות תוגש לפני היתר הבנייה ותיבחן על ידי היחידה הסביבתית בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>6. בדיקות קרקע:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר היסטורי לזיהוי פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הטיפול בזיהום קרקע ככל שיימצא, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הסקר ההיסטורי יתואם עם רשות המים, יקבע הצורך בביצוע סקר מי תהום והנחיות לעריכתו וכן הוראות נדרשות לבניה משמרת מים בתחום התכנית.</p>	
הוראות פיתוח	6.3
<p>נטיעת עצים:</p> <p>1. במקומות המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניון יובטח מילוי אדמה בעומק 1.5 מטר לפחות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לנטיעות עצים לאורך המדרכות שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>1. שיעור השטח המחלחל שיוותר ללא בניה עילית או תת-קרקעית לא יפחת מ-15%, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם ולאחר קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית בעירייה. התכנית</p>	

		ניהול מי נגר	6.4
		תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח.	
		הנחיות מיוחדות	6.5
		קרבה נקודת קידוח למי שתייה: מערכת הביוב שבתחום רדיוס מגן ג' תמוגן על פי הנחיות משרד הבריאות.	
		דרכים תנועה ו/או חניה	6.6
		<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש. הכניסה לחניה לשימושים השונים תהיה מרחוב בר כוכבא. כלל החניות תהיינה תת קרקעיות לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה.</p> <p>2. החנייה למגורים תופרד מחנייה לשימושים אחרים. לא תותר הצמדה של מקומות חנייה למעט למגורים.</p> <p>3. מספר מקומות חנייה: א. תקן חניה לרכב: למגורים תקן החניה יהיה עד 1:1.</p> <p>לתעסוקה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. בנוסף, יתווספו בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליון כ - 200 חניות אופניים עבור משתמשי הרכבת הקלה.</p> <p>4. החניה תתפרס על פני שני ייעודי הקרקע בתכנית: תעסוקה ומגורים, בכפוף להנחיות הבינוי ותוך הפרדת החניות לשימושים השונים.</p>	
		מרתפים	6.7
		<p>1. בקומות המרתף תותר הקמת שטחי שירות לרבות שטחי אחסנה ומערכות טכניות.</p> <p>2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הפיתוח.</p>	
		גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
		<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. לפי הנחיות משרד הביטחון נדרש סימון לילה של המבנה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p>	
		סטיה ניכרת	6.9
		<p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. תוספת קומות לבנייני המגורים מעבר למותר עפ"י תכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	
		זיקת הנאה	6.10
		<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי-רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי פתוח לטובת הציבור ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. בין המגרשים תובטח זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב. מיקום זיקת הנאה יקבע במסגרת</p>	

6.10 זיקת הנאה	6.10
תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.	
6.11 רישום שטחים ציבוריים	6.11
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.	
6.12 היטל השבחה	6.12
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנה מיום אישורה.
במידה ותוך תקופה זו לא יוצא היתר בניה לזכויות הבניה העל קרקעיות, התכנית תפוג ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56