

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0193359

מתחם אבו- חצירא, בני ברק

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/11/2019

לאשר את התוכנית

18/06/2020

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

תחום התכנית גובל ברחובות אבו חצירא, רח' המכבים ורח' שלמה בין יוסף ומאופיין בהפרש משמעותי בין מפלסי הרחוב התוחמים אותו (שיא גובה ברח' שלמה בין יוסף).

המתחם, באזור בתהליכי התחדשות עירונית, כולל מבנה מסחר ותעסוקה משולב מסוף תחבורה ציבורית בקומת הקרקע, ומבני מגורים הכוללים כ-292 יח"ד, שבחלקם מסחר בקומות הקרקע (חזית רח' אבו חצירא ורח' המכבים).

התכנית המוצעת בשטח של כ- 16.8 דונם משנה ייעודים ושימושים מהתכניות שקדמו לה - תכנית בב/701 ותכנית בב/814:

תכנית בב/701 (מתן תוקף: שנת 2004) הוצעה לפתח מוקד תעסוקה ומסחר, במסגרת מהלך של התחדשות עירונית, בהיקף של 44,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 65,000 מ"ר שטחי שירות.

תכנית בב/814, (מתן תוקף: שנת 2009), הוצעה שינוי חלקי של יעוד הקרקע למגורים הכוללים 72 יח"ד, בהיקף של כ- 7,200 מ"ר שטחים עיקריים ו- 6,335 מ"ר שטחי שירות, מתוך סך כל השטחים המאושרים בתכנית בב/701.

בתכנית המוצעת מספר איזורי יעוד עיקריים:

1. תא שטח 101 כולל: מגורים ד' (בגובה של ק+6+גג מעל מפלס הכניסה הקובעת ברחוב שלמה בן יוסף; קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת; שלושה מבני מגורים).
2. תאי שטח 102, 200-204, 302 הכוללים: מגורים ד' (בגובה של ק+6+גג מעל מפלס הכניסה הקובעת; חזית מסחרית לרח' המכבים; ארבעה מבני מגורים) וכן מסחר ומגורים בדופן רחוב אבו חצירא (בגובה של ק+6+גג; חזית מסחרית לרחובות אבו חצירא והמכבים - קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעליה קומה מסחרית נוספת; שלושה מבני מגורים מעל המסד המשותף; שטח פתוח - שצ"פ ושפ"פ בפנינת הרחובות).
3. תא שטח 700, הכולל: שטח מעורב למבני ציבור ושצ"פ.
4. תא שטח 400, הכולל: מסחר ותעסוקה (עד 12 קומות מעל 2 קומות מסד; קומת קרקע במפלס אבו חצירא עם מסוף תחבורה, וקומה מפולשת, המשמשת כשטח פתוח בזיקת הנאה למעבר הציבור), וכן שטח ציבורי פתוח.
5. תאי שטח 205, 300, 301, 306, הכוללים שטח ציבורי פתוח ושטח בזיקת הנאה למעבר הציבור, בין מבני מגורים קיימים ברחוב שלמה בן יוסף ממערב, לשטחים הציבוריים, המוצעים בתכנית ממזרח ומדרום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם אבו- חצירא, בני ברק

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

501-0193359

מספר התכנית

16.872 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 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	184212
קואורדינאטה Y	666780

### 1.5.2 תיאור מקום

המכבים, אבו חצירה ישראל, בן יוסף שלמה, מכלוף דוד.

### 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	אבו חצירה ישראל	7	
בני ברק	בן יוסף שלמה	2	
בני ברק	המכבים	37	
בני ברק	המכבים	43	
בני ברק	המכבים	41	
בני ברק	המכבים	47	
בני ברק	המכבים	39	
בני ברק	המכבים	45	
בני ברק	מכלוף דוד		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	333	332
7361	מוסדר	חלק	96	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
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
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5, לענין רדיוס מגן מבאר, תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 /ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 /ב
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
07/11/1991	607	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 534

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 701	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 701 ממשיכות לחול.	5289	2549	15/04/2004
בב/ 814	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 814 ממשיכות לחול.	6214	3180	17/03/2011
בב/ מק/ 105 / ס / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1 תחולנה על תכנית זו.	5256		17/12/2003
בב/ מק/ 105 / פ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ תחולנה על תכנית זו.	5455	309	13/11/2005
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
501-0211441	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	7167	1958	16/12/2015



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי פירשט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלי פירשט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 750	1	04/03/2019	אלי פירשט	10: 44 19/03/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	25/06/2018	יעל מוריה	09: 25 14/01/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/01/2019	עירד שרייבר	09: 45 03/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/09/2016	אלי פירשט	13: 49 22/09/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	24/10/2017	אדיר אלוס	11: 09 10/12/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		28	24/10/2017	אדיר אלוס	11: 13 10/12/2017		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	24/06/2018	זאב ברקאי	09: 11 26/06/2018		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776388		
	פרטי			אזורים בניין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו (1	32	03-5632632	03-5632620	info@azorim.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: (שיכון ופיתוח לישראל בע"מ לשעבר) חוסלה ומוזגה לתוך אזורים בנין (1965) בע"מ.

**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	03-5776388		
פרטי			אזורים בניין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632	03-5632620	info@azorim.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	אלי פירשט	24086	מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	(1)	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor-first.com

תכנון זמין  
הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	50070	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ekdatamap@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	יעל מוריה		מוריה סקלי	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moriam-sekely.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש	בני ברק	בן גוריון דוד	2	03-7554444		
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		aadir@013.net
פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il

(1) כתובת: יגאל אלון 67 תל אביב.

(2) כתובת: ת.ד. 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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
מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 101	מפלס רחוב שלמה בן יוסף.
מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 102	מפלס רחוב אבו חצירא.
מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 200	מפלס תאי שטח 205, 306 / רח' המכבים.
מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 400	מפלס תא שטח 700.
קומות קרקע / מסד בתא שטח 400	הקומה הנגישה ממפלס אבו חצירא (חזית מזרחית) - תכונה "קומת קרקע". הקומה הנגישה ממפלס תא שטח 700 (חזית מערבית) תכונה "קומת קרקע עליונה". שתייהן ביחד יכוננו "קומות מסד".

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 במתחם שבין רח' אבו חצירא, רח' המכבים, ורח' שלמה בן יוסף, לצורך הקמת שכונת מגורים, הכוללת: מבני מגורים, עם מסחר ומשרדים בקומות התחתונות, פיתוח השטח, לרבות שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ולצידם הקמת מבנה לצרכי תעסוקה, מסחר ומסוף אוטובוסים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד ממסחר מיוחד, מגורים ג', רחוב משולב ושטח ציבורי פתוח, למסחר ותעסוקה, מגורים ד', שפ"פ, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרך.
2. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ומשרדים במבנים בני 6.5 קומות.
3. קביעת זכויות בניה למבנה שישמש לתעסוקה מסחר ומסוף אוטובוסים.
4. קביעת זכויות בניה למוסדות ציבור לשימוש של גני ילדים.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי.
6. קביעת תנאים להיתר.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	200, 102, 101
שטח ציבורי פתוח	306, 302 - 300
שטח פרטי פתוח	205, 204, 201
דרך מאושרת	500
שביל	600
מסחר ותעסוקה	400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	101
בלוק מסוף מתע"נ	מסחר ותעסוקה	400
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	500
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	200, 102, 101
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	205, 204, 201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	306, 302
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	400
הנחיות מיוחדות	שביל	600
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	205
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	306, 300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	200, 102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	600
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	205, 201
חזית מסחרית	מגורים ד'	200, 102
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	205
מבנה להריסה	דרך מאושרת	500
מבנה להריסה	מגורים ד'	200, 102, 101
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	400
מבנה להריסה	שביל	600
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	205, 201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	306, 300
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	200, 102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	205, 204, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	306, 302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	569	3.37
דרך משולבת	1,509	8.94
מגורים ג	3,134	18.58
מסחר מיוחד	9,256	54.86
שביל	102	0.61
שטח ציבורי פתוח	2,302	13.64
<b>סה"כ</b>	<b>16,872</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	569.64	3.38
מגורים די	7,818.73	46.34
מסחר ותעסוקה	3,428.87	20.32
שביל	131.45	0.78
שטח פרטי פתוח	1,486.79	8.81
שטח ציבורי פתוח	2,220.96	13.16
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,215.95	7.21
<b>סה"כ</b>	<b>16,872.39</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.                      ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה.                      ג. במגרשים בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תיקבע קומה מסחרית בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, כולל מסעדות, בתי אוכל, חנויות, משרדים, שירותים אישיים וכיו"ב.                      ככל שיוותרו במגרש שבו חזית מסחרית שטחים לדירות גן בעורף הבניינים, ניתן יהיה למקם יח"ד כאלו.                      ד. צרכי ציבור לטובת גני ילדים וחצר כנדרש.                      ה. משרד, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע, ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי, יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה. בעלי מקצוע, המקבלים קהל יוכלו לעשות זאת בקומת קרקע או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד.                      ז. שטחי חנייה ושירות בתת הקרקע.                      ח. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, בהתאם למסומן בתשריט.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות- 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג, וע"פ ההוראות להלן.</li> <li>מספר הקומות ייספר ממפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר קומת מגורים נוספת, בתנאי שהפרשי הגבהים מאפשרים זאת. בקומה זו יותרו יח"ד צמודות קרקע / דירות גן ו/או שטחים לשימוש ציבורי.</li> <li>גובה קומת קרקע בחזית מסחרית לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</li> <li>גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</li> <li>20% מסך יח"ד תהיינה יח"ד קטנות.</li> <li>לכל יח"ד תוקצה מרפסת שמש. שטחי המרפסות מיועדים לשימוש זה בלבד ולא ניתן לנייד ו/או לסגור שטחים אלו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</li> <li>לכל יח"ד תוקצה מרפסת סוכה, בהתאם לתכנית בב/105/ס/2.</li> <li>המרחק בין חזיתות בנייני המגורים לא יפחת מ- 7.5 מ'.</li> <li>המרחק בין מרפסות סוכה לא יפחת מ- 4.5 מ'.</li> <li>בקומת המרתף יובטחו פתרונות חלחול, ניקוז ואוורור מתאימים.</li> <li>חלל המרתף לא יעלה מעל פני הקרקע, אלא אם הפרשי הגבהים, הנגזרים מהטופוגרפיה, מחייבים זאת. ובכל מקרה ההגבהה מעל פני הקרקע לא תעלה על 1 מטר.</li> <li>בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יצויין כי מיקום חדרים טכניים, חדרי אשפה וחדרי גז בקומת הקרקע יתאפשר באופן שלא יפגע בחזיתות המבנים, משתמשי המבנים והולכי הרגל.</li> </ol>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>במיקומים בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר חזית מסחרית (לאורך רחובות אבו חצירא והמכבים), בקומת הקרקע, ובקומה שמעליה.</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
	<p>2. שטחים אלה ישולבו בקומות המסד, תוך שילוב כניסות נפרדות אל מבני המגורים.</p> <p>3. המסחר יהיה תואם בנייני מגורים.</p> <p>4. בתא שטח 102 הגישה אל המסחר תתאפשר מכל החזיתות כולל מהשדרה הפנימית - השפ"פ בתא שטח 201.</p> <p>5. בתא שטח 200 ימוקמו השימושים מהמסחריים בחזית הפונה לרח' המכבים ובחזית הפונה לשפ"פ בתא שטח 201.</p>
ג	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו</b></p> <p><b>הקצאה לצרכי ציבור :</b></p> <p>1. התכליות בשטח המיועד לצרכי ציבור יהיו ע"פ המפורט בסעיף 4.1.1 ד.</p> <p>2. בתחום קומות הקרקע של מבני המגורים בתא שטח 101, במפלס הכניסה הקובעת ו/או בקומה שמתחתיה [ראו סעיף 4.1.2א(3)], ישולב שטח לצרכי ציבור - חינוך; כיתת גן.</p> <p>3. לשטח הציבורי תוצמד חצר.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>כמפורט בטבלה 5, וכמסומן בתשריט.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית - עד שני מפלסי חנייה.</p> <p>2. תקן חנייה לרכב יהיה עד 0.7 מקומות חניה ליח"ד.</p> <p>3. חנייה למסחר לפי תקן חנייה ארצי בתוקף לעת הוצאת היתר.</p> <p>4. מענה לחניות שטחי המסחר ינתן במסגרת החניון התת"ק.</p> <p>5. פריקה וטעינה למסחר תהיה במסגרת החזית המסחרית לאורך הרחוב.</p> <p>6. יותר שימוש דו תכליתי בחניות מסחר כחניות אורחים בזמנים בהם המסחר אינו פעיל.</p> <p>7. המענה לחניות במגרשי המגורים ינתן באמצעות חניון / חניונים מתחת למגרשי המגורים ומגרשי השפ"פ הגובלים (201, 204, 205).</p> <p>8. תקן חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן המינימלי התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>9. הכניסה לחניה תתבצע מתא שטח 205.</p> <p>10. מימוש החניונים יכול שיהיה ביחידה אחת או בשלבים בהתאם לנדרש, לצורך עמידה בתקני חניה.</p> <p>11. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0", בתנאי הבטחת פתרון חילחול בתחום התכנית, בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>12. תובטח אדמה גננית לצמחיה ולנטיעות.</p> <p>13. הועדה המקומית רשאית להתיר הוספת קומת מרתף, לצורך עמידה בתקן חניה.</p> <p>14. החניה תתפרס על פני יעודי הקרקע: תעסוקה, שפ"פ ומגורים בכפוף להנחיות הבינוי, תוך הפרדת הכניסות לחניית המגורים וחניית התעסוקה. תירשם זיקת הנאה הדדית בין מרתפי החניה של מבני המגורים.</p>



<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<b>זיקת הנאה</b>	<b>ו</b>
<p>1. באזורים המסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה ; בחזיתות הפונות לרחובות אבו חצירה, המכבים ושלמה בן יוסף, תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס זיקת הנאה למעבר הציבור.</p>	



<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>א. גינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון : ריהוט גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז.</p> <p>ב. תותר בניית מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים לצרכי השכונה בתנאי שתהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. חניונים בתת"ק לרבות שטחי אחסנה (כחלק מהחניונים בתאי השטח שביעוד מגורים ד'), וגישה לחניונים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. תא שטח 201 יפותח כשדרה פנימית להולכי הרגל.</p> <p>2. תא שטח 205 ישמש למעבר הולכי רגל, לגישה לחניונים התת"ק של מתחמים 1 ו-2 ולמעבר רכב שירות וחירום.</p>	
<b>זיקת הנאה</b>	<b>ב</b>
<p>1. בכל תאי השטח ביעוד שפ"פ תהיה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ג</b>
<p>ראו סעיפים: 4.1.2(ה), 4.6.2(ו).</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>ד</b>
<p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתאי שטח 201, 204, 205 תירשם זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע. כמו כן, יורשו לעבור בתאי שטח אילו, במפלס הקרקע, רכבי שירות, תברואה, פינוי אשפה, כבאות והצלה.</p> <p>2. בתא שטח 205 בלבד, המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, תתאפשר, בנוסף למפורט לעיל, גם זיקת מעבר לרכב במפלס הקרקע לצורך גישה לחניונים בתת"ק.</p> <p>3. גובה מרתף החנייה לא יעלה מעל פני הקרקע.</p>	



<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. גינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון : ריהוט</p>	

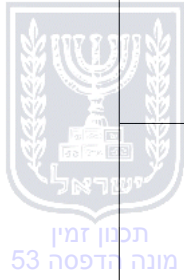


<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז. ב. מעבר ותימרון לרכב חירום ושירות בלבד, בתחום המסומן לכך וע"פ ההוראות שלהלן.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שטחי השצ"פ יהיו נגישים מהשבילים והשפ"פים הסמוכים אליהם בתחום התכנית. 2. שטחי השצ"פ יתוכננו באופן המשכי וכמכלול אחד עם השטחים הציבוריים הגובלים, ובפרט עם תא שטח 700 (מבני ציבור ושצ"פ). 3. תכנון הפיתוח של תא שטח 306 (מפלסים וכיו"ב) יעשה באופן שיאפשר גישת הולכי רגל מתא שטח 306 אל מבני המגורים בתאי השטח 101 ו-200, הגובלים. 4. לא תותר בניה על ותת קרקעית בשצ"פ, למעט המפורט בסעיף 3.2.4ב(2) להלן.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתא שטח 306, המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר מעבר ותימרון רכב חירום ושירות בלבד, (לרכבים המגיעים מכיוון תא שטח 205). 2. בנוסף יותר בתחום תא שטח 306, בתת הקרקע, מעבר רכב לקשר בין מרתפי חניה בתאי שטח 101 ו-200.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט בריאות, דת, קהילה ורווחה. ב. מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית. ג. גינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז.</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יש לתכנן את תא השטח, באופן שיאפשר שימוש רב תכליתי ככל הניתן, לרבות שימוש בשעות אחה"צ, של מבנים ושטחים פתוחים בתחומו. 2. יש לתכנן את תא השטח באופן המשכי וכמכלול אחד עם השטחים הציבוריים הגובלים, ובפרט עם הקומה המפולשת הפתוחה לציבור בתא שטח 400. [ראו גם סעיף 4.6.2ח]. 3. בינוי בתחום תא השטח יוכל להעשות כמבנה חדש, או תוך שימוש במבנה הקיים או בשילוב ביניהם. 4. יובטח שטח פתוח בהיקף כפי שמפורט בהערות לטבלה 5. לפחות 60% מהשטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור בשעות שאינן זמן פעילות גני ילדים. 5. מתוך השטחים הפתוחים, יש להבטיח מעבר רציף ממפלס רח' שלמה בן יוסף; שצ"פ 300, אל הקומה המפולשת, ומבואת הכניסה למבנה המסחר והמשרדים בתא שטח 400. הקשר יעשה באמצעות גשר ו/או מעבר ציבורי על גבי גגות מבנה ו/או דרך שטח פתוח, ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' , ויהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה. 6. יותר שימוש זמני כדין בתא שטח 700, עד למועד הפינוי, כפי שמפורט בסעיף 7.1(3).</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.5 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>



	<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<p>דרך. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.</p>		
	<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך. ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
	<b>4.6</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. מסחר לרבות חנויות, מסעדות, בתי אוכל, בתי קפה, קיוסקים וגלריות. ב. תעסוקה, לרבות משרדים, שירותים, מרפאות ותעשייה עתירת ידע. ג. שימוש לתחבורה - מסוף מתע"ן - בקומת הקרקע לכיוון רחוב אבו חצירא. ד. חנייה, חנייה תת"ק, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה.</p>		
	<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b> <b>אדריכלות</b> א 1. גובה קומת הקרקע במפלס אבו חצירא (כולל גלריה) לא יעלה על 6 מ' (נטו). 2. גובה קומת הקרקע העליונה (כולל גלריה) לא יעלה על 6 מ' (נטו). 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. 4. שטח המסוף יהיה מקורה, ויכלול חציצה בינו לבין תאי שטח 102, 200, 700 ו-301, ולמבנים הגובלים מצפון וממערב. היקף הקירוי יקבע בשלב ההיתר ע"פ הנחיות יועץ סביבה. שטח הקירוי ישמש כקומה מפולשת עם זיקת הנאה למעבר הציבור, ע"פ המפורט בסעיף 4.6.2 ח להלן. 5. בקומות המרתף יובטחו פתרונות חילחול, ניקוז ואיורור מתאימים.
	<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. מתקנים טכניים, מתקנים ומערכות מיזוג אוויר ישולבו כחלק אינטגרלי מהבינוי. בתכנית הפיתוח והיעיצוב האדריכלי יצויין כי מיקום חדרים טכניים, חדרי אשפה וחדרי גז בקומת הקרקע יתאפשר באופן שלא יפגע בחזיתות המבנים, משתמשי המבנים והולכי הרגל. 2. בשימושים מסחריים בהם נדרש שימוש בפתרונות איוורור באמצעות פיר, כגון מסעדות, תיאסר הפנייה או מיקום פתרונות אילו בחזית הפונה לרחוב או באופן שיפגע במרכיבים אדריכליים או יחסום פתחים.
	<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b> 1. קווי בניין כמפורט בטבלה 5, וכמסומן בתשריט.
<p><b>תנועה</b> ד סימון מהתשריט: <b>בלוק מסוף מתע"ן</b> מסוף תחבורה: 1. בתחום במפלס הקרקע (מפלס רחוב אבו חצירא) ייועד שטח למסוף תחבורה מצומצם (ראו גם הערה 12 בטבלה 5). 2. תנאי למתן היתר בתא שטח 400 יהיה תאום עם משרד התחבורה.</p>		





4.6	מסחר ותעסוקה
ה	<p><b>מסחר</b> תותר חזית מסחרית: 1. לכיוון רח' אבו חצירא במפלס הקרקע. 2. לכיוון שטחי הקומה המפולשת בקומת הקרקע העליונה.</p>
ו	<p><b>חנייה</b> 1. חנייה למסחר ותעסוקה לפי תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר. 2. יותרו 4 מפלסי חנייה בתת הקרקע ובקו בניין "ס", בתנאי הבטחת פתרון חילחול בתחום התכנית, בהתאם לתמא/34/ב/4. 3. תובטח אדמה גננית לצמחיה ולנטיעות. 4. חנייה לאופניים: לפי תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר. 5. פתרון פריקה וטעינה למסחר יינתן במסגרת המגרש והחזית המסחרית שלו. 6. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הוספת קומות מרתף, לצורך עמידה בתקן. 7. יותר, במידת הצורך, במסגרת תא שטח 400, מתן פתרון חנייה תת"ק גם לשימוש תא שטח 700.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b> 1. באזור המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה; בחזית רחוב אבו חצירא, תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי. 2. תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס זיקת הנאה למעבר הציבור. לא תותר בשטח זה כל בנייה במפלס הקרקע. 3. בתחום הקומה המפולשת בקומת הקרקע העליונה תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ע"פ המפורט בסעיף 4.6.2 ח להלן. 4. בנוסף לאמור לעיל, במפלס הקרקע ברח' אבו חצירא תרשם זיקת הנאה למעבר לצורך גישה למסוף התחבורה.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> <b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b> קומת הקרקע העליונה תפותח כקומה מפולשת, שטח זה יהיה נגיש לציבור בכל שעות היממה, ויחובר באופן נגיש למפלס הגגות של תא שטח 700 - מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. בתחום שטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור, בשטח שלא יפחת מהקבוע בהערה 12(ג) לטבלה 5.</p>
4.7	שביל
4.7.1	<p><b>שימושים</b> א. מעבר להולכי רגל. יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. מעבר ותימרון לרכב חירום ושירות בלבד, בתחום המסומן לכך וע"פ ההוראות שלהלן.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> מיקום ורוחב השביל כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>

4.7	שביל
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר מעבר ותימרון רכב חירום ושירות בלבד, (לרכבים המגיעים מכיוון תא שטח 205).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מלל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים	101	3252	8200	3624	(1) 920	7020	19764	608	97	(2)	6	3	0	0	4	(6)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	3252			(1) 100	30	130	4			1	3	0	0	4	(6)
מגורים ד'	מגורים	102	1990	5300	2430		3996	11726	589	70	(2)	6	3	0	0	3	(7)
מגורים ד'	מסחר	102	1990	2000	800			2800	141			1	3	0	0	3	(7)
מגורים ד'	מגורים	200	2587	9700	4410	(8) 960	5578	20648	798	125	(2)	6	3	0	0	2	(11)
מגורים ד'	מסחר	200	2587	300	120			420	16			1	3	0	0	2	(11)
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	400	3434	12500 (12)	4250 (12)			30466 (12)	887			14	3	5	3	3	(15)
מסחר ותעסוקה	מסחר	400	3434	1500 (12)	(12) 550			2050 (12)	60			2	3	5	3	3	(15)
שטח פרטי פתוח	חניון	201	943					1880	200			0					
שטח פרטי פתוח	חניון	204	78					155	200			0					
שטח פרטי פתוח	חניון	205	468					934	200			0					
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	700	1218	1000	400	1000	300	2700 (17)	222			3	1	0	0	0	0



תכנון זמין  
הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	101	1940
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	
מגורים ד'	מגורים	102	1400
מגורים ד'	מסחר	102	
מגורים ד'	מגורים	200	2500
מגורים ד'	מסחר	200	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	400	
מסחר ותעסוקה	מסחר	400	
שטח פרטי פתוח	חניון	201	
שטח פרטי פתוח	חניון	204	
שטח פרטי פתוח	חניון	205	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	700	

**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**

### הערה ברמת הטבלה:

- תותר, באישור הועדה המקומית, תוספת קומות ושטחים בתת הקרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים, לשם עמידה בתקן.
  - בתאי שטח, הכוללים ערוב שימושים, שטחי השרות התת"ק, המצוינים בשימוש הראשי (בתאי שטח 101, 102, 200 - מגורים, ובתא שטח 400 - תעסוקה), מיועדים לכלל השימושים בתא השטח.
  - בתאי שטח הכוללים שטחים עיקרים מתחת לכניסה הקובעת:
- תותר העברת שטחים עיקריים ממתחת לכניסה קובעת למעל לכניסה הקובעת ולהיפך עד 15% מסך השטחים, ובתנאי עמידה בהוראות גובה וקווי בנין.
  - במקרה של העברת שטחים עיקריים ממתחת לכניסה קובעת למעל לכניסה הקובעת ולהיפך, תותר העברת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 40% מהיקף השטח העיקרי המועבר.
  - 20% מתוך סך יחיד שבתכנית, תהיינה יחיד קטנות, בשטח של 75 מ"ר כולל ממ"ד.
  - קווי הבניין בטבלה 5 מתייחסים לגבול המגרש, ולא למרחקים בין הבניינים בתחום מגרש. המרחק בין בניינים בתחום מגרש לא יפחת מ:
- צדי: 7.5 מ'. אך תותר הבלטת מרפסות סוכה במרווח שבין הבניינים.
- קדמי/אחורי: 10 מ'.
- גובה המבנה ומס' קומות נמדד ממפלס הכניסה הראשית (הקובעת) לבנין. ראה גם סעיף 1.9 - הגדרות בתכנית).

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

- א. השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יפנו למפלס השפ"פ / שצ"פ (תאי שטח 205, 306).

ב. בתא שטח 101 יוקצו עד 100 מ"ר שטחים עיקריים לצורכי ציבור לטובת גני ילדים במבנה המגורים, אליהם תתווסף חצר כנדרש.

(2) צפיפות ממוצעת: 37 יח"ד/ד.

(3) מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת: ק+6+גג.

(4) תא שטח 101 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לכיוון תאי שטח 205, 306, תותר קומת מגורים נוספת, בתנאי שהפרשי הגבהים מאפשרים זאת. בקומה זו יותרו יח"ד צמודות קרקע / דירות גן ו/או שטחים לשימוש ציבורי - גני ילדים. ובנוסף - 2 קומות חניה.

(5) קו בניין צידי שמאלי בתא שטח 101 הינו קו הבניין בחזית הדרומית, הפונה לרחוב המכבים.

(6) קו בניין קדמי בתא שטח 101 הינו קו הבניין בחזית הדרום מערבית, הפונה לרחוב שלמה בן יוסף.

(7) קו בניין קדמי בתא שטח 102 הינו קו הבניין בחזית הפונה לרחוב אבו חצירא.

(8) השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יפנו למפלס השפ"פ (תא שטח 201) / רח' המכבים..

(9) תא שטח 200 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לכיוון תא שטח שפ"פ 201, תותר קומת מגורים נוספת, בתנאי שהפרשי הגבהים מאפשרים זאת. בקומה זו יותרו יח"ד צמודות קרקע / דירות גן ו/או

שטחים לשימוש ציבורי - גני ילדים. ובנוסף - 2 קומות חניה.

(10) קו בניין צידי ימני בתא שטח 200 הינו קו הבניין בחזית הדרומית, הפונה לרחוב המכבים.

(11) א. קו בניין קדמי בתא שטח 200 הוא קו הבניין הפונה לשדרה הפנימית (צפ"מז' לתא השטח).

ב. לחזית מסחרית יותר קו בנין 0.

(12) א. שטחי הבניה הינם מקסימלים. מימוש מירבי בפועל מותנה במגבלות קוי בנין וגובה. ב. שטחי שירות התתי"ק מיועדים לכלל השימושים בתא השטח (תעסוקה ומסחר). ג. בתחום קומת הקרקע

העליונה, שתפותח כקומה מפולשת, כמפורט בסעיף 4.6.2(ח), ייקבע וירשם בזיקת הנאה למעבר הציבור, שטח שלא יפחת מ-800 מ"ר. ד. תותר העברת שטחים ממסחר לתעסוקה ומתעסוקה למסחר

בהיקף של עד מחצית משטחי המסחר, ובתנאי שבחזיתות הפונות למפלסי הכניסה יכללו שימושים מסחריים. ה. בתחום במפלס הקרקע (מפלס רחוב אבו חצירא) ייועד שטח למסוף תחבורה מצומצם (3.4)

ד'. בשטח זה יותרו גם שטחים לשירותים נילווים למסוף, ככל שיידרש, ושטחים להמתנת נוסעים. כמו כן יותרו שטחים למסחר.

(13) מסחר ותעסוקה-מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת עד 14ק': קומת קרקע מסחר/תעסוקה + מסוף תחבורה, קומת קרקע עליונה (נגישה למפלס הגגות בתא שטח 700) מסחר/תעסוקה והיתר (12

קומות) - תעסוקה. גובה מבנה עד 59 מ'.

(14) קו בנין לקירווי המסוף, ולרצפת קומת מסד עליונה - 0.

(15) קו בניין קדמי בתא שטח 400 הינו קו הבניין בחזית הפונה לרחוב אבו חצירא.

(16) שטחי מרתפי חנייה מתחת לשפ"פ מצטרפים לשטחי החנייה מתחת לייעוד מגורים ד'.

(17) בתחום ייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, יש להבטיח, גם שטח פתוח בהיקף שלא יפחת מ-650 מ"ר; לפחות 200 מ"ר מתוך שטחים אלה יהיו ללא בניין, שאר השטחים הפתוחים יכולים

להיות מעל גגות מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**איכות הסביבה**

1. בין מסוף האוטובוסים המתוכנן בתכנית לבין שימושי גני הילדים הסמוכים יותקן חייץ כגון קיר בנוי, גדר חיה וכד' וזאת לצורך עידוד פיזור המזהמים וצמצום חשיפת שימוש זה למזהמי אוויר.
2. הנחיות לתכנון המסוף :
  - א. תהיה הפרדה מוחלטת בין רציף האוטובוסים ואולם המתנת הנוסעים באמצעות קיר ודלתות.
  - ב. איכות האויר באולם הנוסעים וברציפי האוטובוסים תעמוד בערכי סביבה למזהמים  $NO_2$ ,  $NOX$ ,  $CO$ , וחומר חלקיקי  $PM 2.5$  בכל עת.
  - ג. יערך ניטור אוויר באולמות הנוסעים וברציפים אחת לשנה בעונת החורף, או בכל עת שיידרש, ועל פי הנחיות הרשויות.
  - ד. על לחץ באולם הנוסעים יהיה באופן תמידי על לחץ ביחס לרציפי האוטובוסים, זאת באמצעות הכנסת אויר נקי.
  - ה. בתכנון המסוף ישולבו אמצעים נוספים להבטחת איכות האויר במבנה, כגון :
    - ה 1. התקנה והפעלה של מסכי אויר בכל פתחי היציאה (דלתות) מאולם הנוסעים לרציפים.
    - ה 2. התקנת דלתות (בין אולם הנוסעים לרציפים), הנפתחות אוטומטית רק בעת הגעת אוטובוס להעלאת נוסעים, ובעלות סגירה בזמן קצר ביותר.
    - ה 3. התקנת גלאי  $NO_2$ ,  $NOX$ ,  $CO$  באולמות הנוסעים וברציפי האוטובוסים, אשר יפעילו את מערכות האוורור.
    - ה 4. תכנון והפעלה של מס' החלפות האווריר בחלקי המבנה הסגור, כך שריכוזי האווריר יעמדו בכל חלקיו בערכים המותרים.
    - ה 5. הבטחה כי שאיבת גזים למבנה הסגור, תעשה מאיזור האווריר הנקי ביותר מחוץ למבנה, ותעבור דרך מסננים להרחקת חומר חלקיקי.
    - ה 6. הצבת שילוט בסמוך לכל דלת יציאה לרציפים, המורה לנוסעים להמתין באולם הנוסעים עד למועד העליה לאוטובוס.
    - ה 7. כל אמצעי אחר בנוסף או כחלופה לאמצעים המפורטים לעיל, שיאושר ע"י היחידה הסביבתית בבני ברק.
3. הנחיות לתכנון חלקו החיצוני של מבנה בתא שטח 400 :
  - א. האויר, הנפלט מחלק המבנה, בו נמצאים רציפי האוטובוסים, יפלט דרך ארובה.
  - ב. הארובה תהיה במיקום הרחוק ביותר מגן הילדים.
  - ג. גובה הארובה יקבע באמצעות הרצת מודל פיזור ל:  $NO_2$ ,  $NOX$ , וחומר חלקיקי  $PM 2.5$ .
  - ד. האווריר הנפלט דרך הארובה יעבור קודם פליטתו מערכת סינון חלקיקי ביעילות של לפחות 95%.
  - ה. האויר הצח, שישאב למבנה המשרדים, שיבנה על / בסמוך לתחנת האוטובוסים, ישאב מראש המבנה.
  - ו. כל אמצעי אחר בנוסף או כחלופה לאמצעים המפורטים לעיל, שיאושר ע"י המשרד להג"ס.
4. תנאים להיתר בניה למסוף האוטובוסים :
  - א. ייערך מודל פיזור למזהמים מהמסוף, שימליץ בין היתר על גובה ומיקום הארובה, קביעת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



6.1	איכות הסביבה
	<p>מאפייני האווור, פירוט מערך הגלאים, פילטרים, מקום שאיבת האויר הצח וכיו"ב.</p> <p>ב. תכנון המסוף יכול את עקרונות התכנון שפורטו בסעיפים 1-3 לעייל.</p> <p>ג. היתר הבניה ומודל הפיזור יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה, שיהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ד. הגשת סקר רעש ליחידה הסביבתית בני ברק. הסקר יבחן בין היתר את הרעש המצרפי שנובע מהמסוף ומשאר כלי הרכב החולפים ברחוב, ובמידת הצורך יקבע אילו מבנים, לרבות כאלה שאינם בתחום התכנית, יצטרכו לעבור מיגון דירתי.</p>
6.2	איכות הסביבה
<p>1. יש להבטיח במבני המגורים, במבני התעסוקה ובמבני הציבור התאמה לתקן בנייה ירוקה 5281 או לכל תקן אחר שיהיה תקף לעת הגשת בקשה להיתר בנייה או לכל תקן דומה שתאמץ הועדה המקומית, ככל שלא יפחת בחומרתו מהנ"ל.</p> <p>2. סקר היסטורי:</p> <p>א. תנאי לאישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.7 (3) יהיה הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 לבחינת שימושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום התכנית, בדגש על אזור השוק. לסקר ההיסטורי תצורף תכנית דיגום על פי ממצאיו. אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת מסמכים אלה, יהווה תנאי לאישור תכנית הבינוי.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה / חפירה / בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה (לבחינת עדויות לזיהום בקרקע), ובחינת הצורך למיגון מרתפים במבנים בתחום התכנית, בהתאם לתוצאות הבדיקה.</p> <p>ג. תנאים להיתר בניה:</p> <p>ג 1. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום, המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הביה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור משרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>ג 2. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את מרתפי המבנה, ייקבע בהיתר הריסה / חפירה ודיפון / בנייה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של משרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג 3. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום, יערך סקר גז קרקע, והממצאים יועברו לרשות המים לצורך קבלת הנחיות לביצוע חקירת מי תהום. במידה ותידרש חקירת מי תהום, תנאי להיתר בניה יהיה השלמת החקירה וקבלת הנחיות רשות המים לנושא ניהול הנגר.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית / מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום / יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>ה. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעייל. שטחים מתחת למפלס הכניסה, הפונים למפלס רחוב או שפ"פ, לא יחשבו שטחים תת קרקעיים לענין זה, ויותרו בהם גם שימושי מגורים, בתנאי אישור משרד הג"ס.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
	<p>חילחול מי נגר בשטח התכנית ייעשה בתחומה, באמצעות שימוש בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים פנויים בהיקף מגרשי מגורים ותעסוקה. פתרון להחדרת מי נגר נוספים מעבר לניתן בשטחים הנ"ל, ייעשה באמצעות מתקני החדרה בתחום מרתפי המגורים ו/או התעסוקה, עבור מי גוות בלבד, בהתאם להנחיית רשות המים, ובכפוף לתוצאות סקר הקרקע, גז הקרקע וחקירת מי תהום, ככל שיידרשו.</p>



<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להותיר 15% מתחום התכנית כולה שטחים מחלחלים, ללא בניה תת קרקעית, בהתאם לתמא/34/ב/4.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p><b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>רדיוס מגן ג' מבאר - בהתאם להנחיות תמ"א 5/ב/34.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש העירייה, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, אשר תוכן מכוח מונה הדפסה 53 תכנון זמין</p> <p>תכנית זו.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918, החלקים המצויינים בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. דרכים נגישות להולכי רגל- תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".</p> <p>4. נגישות מבני ציבור - עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית זו אם קוימו התנאים הבאים:</p> <p>1. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>2. א. תנאי להיתר בניה ל-100 יח"ד האחרונות הוא פינוי בפועל של השטח הציבורי (תא שטח 700). סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת.</p> <p>ב. עד למועד הפינוי של תא שטח 700, יותר שימוש זמני במבנה הקיים בתא שטח זה, ע"פ השימושים הקבועים בתב"ב/701.</p> <p>3. אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית, שתפרט את הנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנון כל מרחב התכנית כולל השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים, והקומות הציבוריות. השטחים הפתוחים יפותחו באופן שישימש לשהיית הציבור, לרבות צל, גינון, תאורה, פינות ישיבה ופינות משחק מגוונות לילדים בגילאים שונים.</p> <p>ב. קירוי של מסוף התחבורה ואוורורו באופן שייצר הפרדה מלאה בין המסוף לשטחי המגורים ושטחי הציבור הפתוחים והמבונים (בהתאם למפורט בסעיף 6.1 לעיל).</p> <p>ג. פירוט תכנית הפיתוח על רקע מפה טופוגרפית, כולל גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז והחדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.</p> <p>ד. תכנית חניה ותנועה לפי תקן חניה תק"פ.</p> <p>ה. מיקום השימושים הציבוריים.</p> <p>ו. פירוט פתרונות איסוף ופינוי אשפה ביתי, בהתאם למדיניות העירייה בנושא, לרבות לענין הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ז. הגדרת התשתיות באופן שלא יאפשר בניה על ותת קרקעית בשצ"פים, למעט בניה תת קרקעית, כאמור בסעיף 4.3.2(ב)(2) לעיל.</p> <p>4. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של הסדרי תנועה וחניה, דרכים, מים, ניקוז</p>	<p><b>6.7</b></p>



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>וחשמל.</p> <p>5. מתן מענה להסדרי נגישות, כמפורט בסעיף 6.6.</p> <p>6. אישור היחידה הסביבתית של עיריית בני ברק למסמך מניעת מטרדים סביבתיים משטחי המסחר והמשרדים, כגון רעש, איכות אויר, קרינה ומטרדי ריח.</p> <p>7. תיאום עם היחידה הסביבתית של עיריית בני ברק, לענין מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות, לרבות לנושא הריסת המבנה/ים המסומנים להריסה בתא השטח בו מבוקש היתר הבניה, לענין פינוי פסולת בניין וכיו"ב. לא תאושר גריסת פסולת בנין בשטח התכנית.</p> <p>תנאי לתחילת ביצוע עבודות הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים. הדו"ח יוגש בתיאום ולאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>8. תאום תשתיות והעתקתם ע"פ הצורך.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
היטל השבחה יגבה כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית



### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנים ביעוד עיקרי מגורים	- פינוי והריסת המבנים הקיימים בתאי השטח לגביהם מוגשת בקשה להיתר בניה.
2	שימוש במבנה הקיים בתא שטח 700 עד למועד פינויו	- ללא התניות
3	היתר ל: 100 יח"ד אחרונות	- פינוי בפועל של השטח הציבורי בתא שטח 700
4	מבנים ביעוד עיקרי מסחר ותעסוקה	- פינוי והריסת המבנים הקיימים בתאי השטח לגביהם מוגשת בקשה להיתר בניה. - הבטחת הקמת מסוף תחבורתי.
5	כללי	- אין במספור השלבים כדי לחייב את סדר הביצוע או ההתנייה ביחס האחד לשני.

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים. במידה ובתקופה זו לא יוצא היתר בנייה, התכנית תתכלה ועל המגרשים יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו ב: 5 שנים נוספות.

