

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/10/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

06/01/2022

תכנית מס' 501-0511154

תאר"ך

יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מתאר BBC



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשנים האחרונות השקיעה עיריית בני ברק מאמצים ומשאבים רבים בפיתוח אזורי תעסוקה ומסחר בעיר כחלק בלתי נפרד ממטרופולין ת"א, ובראשם איזור התעסוקה הצפוני ה-BBC. פיתוח המתחם הינו משמעותי לחיזוק כלכלת העיר, תוספת מקומות עבודה והעלאת רמת חיי התושבים. האזור מתפתח בשנים האחרונות בקצב מואץ, קמו מספר רב של מבנים, אחרים נמצאים בהקמה ומקודמות תכניות להקמת מבנים נוספים בעתיד הקרוב. תוכנית המתאר הכוללת המאושרת של העיר בני ברק, מייעדת את האזור למע"ר של בני ברק במסגרת צרכים וראיה מטרופולינית. בתוכנית המתאר משולב שלב פירוט נוסף המתווה את המדיניות של המע"ר בכלל הנושאים הנדרשים לתכנון ופיתוח. התכנית המוצגת מהווה נדבך נוסף בהיררכיה התכנונית הנידרשת, כפירוט סטטוטורי המסדיר את זכויות והוראות הבניה במגרשים לתעסוקה, מסחר והקצאת שטחי ציבור במתחם ה-BBC. מתוקף תוכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה למבנים ולמרחב הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תכנית מתאר BBC

501-0511154

מספר התכנית

393.919 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	183736
קואורדינאטה Y	667140

1.5.2 תיאור מקום

תחום בין הרחובות: דרך אם המושבות וששת הימים מצפון, המכבים והחשמונאים ממזרח, הירקון וז'בוטינסקי מדרום, בן גוריון ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

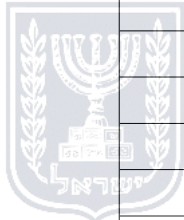
נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	בית חורון	בני ברק
	1	בית חורון	בני ברק
	3	בית חורון	בני ברק
	5	בית חורון	בני ברק
	2	בית חורון	בני ברק
	21	בן גוריון דוד	בני ברק
	7	בן גוריון דוד	בני ברק
	5	בן גוריון דוד	בני ברק
	15	בן גוריון דוד	בני ברק
	13	בן גוריון דוד	בני ברק
	25	בן גוריון דוד	בני ברק
	23	בן גוריון דוד	בני ברק
	9	בן גוריון דוד	בני ברק
	3	בן גוריון דוד	בני ברק
	1	בן גוריון דוד	בני ברק
	19	בן גוריון דוד	בני ברק
	17	בן גוריון דוד	בני ברק
	11	בן גוריון דוד	בני ברק
	7	בן נון	בני ברק
	4	בן נון	בני ברק
	2	בן נון	בני ברק
	4	בר כוכבא	בני ברק
	20	בר כוכבא	בני ברק
	21	בר כוכבא	בני ברק
	19	בר כוכבא	בני ברק
	23	בר כוכבא	בני ברק
	18	בר כוכבא	בני ברק
	25	בר כוכבא	בני ברק
	27	בר כוכבא	בני ברק



כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	בר כוכבא	בני ברק
	10	בר כוכבא	בני ברק
	14	בר כוכבא	בני ברק
	22	בר כוכבא	בני ברק
	6	בר כוכבא	בני ברק
	8	בר כוכבא	בני ברק
	16	בר כוכבא	בני ברק
	2	בר כוכבא	בני ברק
	36	דנגור	בני ברק
	39	דנגור	בני ברק
	43	דנגור	בני ברק
	41	דנגור	בני ברק
	45	דנגור	בני ברק
	32	דנגור	בני ברק
	30	דנגור	בני ברק
	34	דנגור	בני ברק
	6	החרמון	בני ברק
	1	החרמון	בני ברק
	5	החרמון	בני ברק
	2	החרמון	בני ברק
	3	החרמון	בני ברק
	4	החרמון	בני ברק
	10	הירקון	בני ברק
	7	הירקון	בני ברק
	53	הירקון	בני ברק
	59	הירקון	בני ברק
	6	הירקון	בני ברק
	3	הירקון	בני ברק
	9	הירקון	בני ברק
	13	הירקון	בני ברק
	23	הירקון	בני ברק
	11	הירקון	בני ברק
	29	הירקון	בני ברק
	51	הירקון	בני ברק
	4	הירקון	בני ברק
	33	הירקון	בני ברק
	35	הירקון	בני ברק
	37	הירקון	בני ברק
	41	הירקון	בני ברק
	45	הירקון	בני ברק
	47	הירקון	בני ברק
	61	הירקון	בני ברק
	1	הירקון	בני ברק
	15	הירקון	בני ברק



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

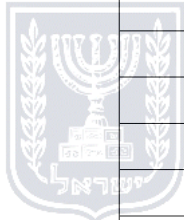


תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	39	הירקון	בני ברק
	43	הירקון	בני ברק
	49	הירקון	בני ברק
	2	הירקון	בני ברק
	67	הירקון	בני ברק
	8	הירקון	בני ברק
	5	הירקון	בני ברק
	21	הירקון	בני ברק
	17	הירקון	בני ברק
	19	הירקון	בני ברק
	25	הירקון	בני ברק
	27	הירקון	בני ברק
	31	הירקון	בני ברק
	55	הירקון	בני ברק
	57	הירקון	בני ברק
	63	הירקון	בני ברק
	65	הירקון	בני ברק
	69	הירקון	בני ברק
	71	הירקון	בני ברק
	73	הירקון	בני ברק
	75	הירקון	בני ברק
	20	הירש ברוך	בני ברק
	3	הירש ברוך	בני ברק
	16	הירש ברוך	בני ברק
	14	הירש ברוך	בני ברק
	18	הירש ברוך	בני ברק
	8	הירש ברוך	בני ברק
	6	הירש ברוך	בני ברק
	4	הירש ברוך	בני ברק
	2	הירש ברוך	בני ברק
	22	הירש ברוך	בני ברק
	23	הירש ברוך	בני ברק
	21	הירש ברוך	בני ברק
	19	הירש ברוך	בני ברק
	17	הירש ברוך	בני ברק
	15	הירש ברוך	בני ברק
	11	הירש ברוך	בני ברק
	9	הירש ברוך	בני ברק
	7	הירש ברוך	בני ברק
	5	הירש ברוך	בני ברק
	10	הירש ברוך	בני ברק
	25	הירש ברוך	בני ברק
	12	הירש ברוך	בני ברק
	26	הירש ברוך	בני ברק



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

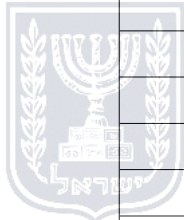


תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	32	הירש ברוך	בני ברק
	28	הירש ברוך	בני ברק
	13	הירש ברוך	בני ברק
	34	הירש ברוך	בני ברק
	1	הירש ברוך	בני ברק
	30	הירש ברוך	בני ברק
	29	הירש ברוך	בני ברק
	24	הירש ברוך	בני ברק
	91	המכבים	בני ברק
	1	הקישון	בני ברק
	18	הקישון	בני ברק
	6	הקישון	בני ברק
	31	הקישון	בני ברק
	27	הקישון	בני ברק
	25	הקישון	בני ברק
	23	הקישון	בני ברק
	21	הקישון	בני ברק
	15	הקישון	בני ברק
	13	הקישון	בני ברק
	9	הקישון	בני ברק
	7	הקישון	בני ברק
	19	הקישון	בני ברק
	14	הקישון	בני ברק
	10	הקישון	בני ברק
	8	הקישון	בני ברק
	3	הקישון	בני ברק
	16	הקישון	בני ברק
	12	הקישון	בני ברק
	5	הקישון	בני ברק
	4	הקישון	בני ברק
	2	הקישון	בני ברק
	35	הקישון	בני ברק
	33	הקישון	בני ברק
	29	הקישון	בני ברק
	11	הקישון	בני ברק
	17	הקישון	בני ברק
	27	הרב הירש	בני ברק
	7	ז'בוטינסקי	בני ברק
	5	ז'בוטינסקי	בני ברק
	3	ז'בוטינסקי	בני ברק
	1	ז'בוטינסקי	בני ברק
	51	מבצע קדש	בני ברק
	49	מבצע קדש	בני ברק
	50	מבצע קדש	בני ברק



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	48	מבצע קדש	בני ברק
	44	מבצע קדש	בני ברק
	55	מבצע קדש	בני ברק
	53	מבצע קדש	בני ברק
	46	מבצע קדש	בני ברק
	57	מבצע קדש	בני ברק
	12	מצדה	בני ברק
	20	מצדה	בני ברק
	13	מצדה	בני ברק
	1	מצדה	בני ברק
	19	מצדה	בני ברק
	9	מצדה	בני ברק
	18	מצדה	בני ברק
	21	מצדה	בני ברק
	14	מצדה	בני ברק
	15	מצדה	בני ברק
	16	מצדה	בני ברק
	11	מצדה	בני ברק
	17	מצדה	בני ברק
	7	מצדה	בני ברק
	3	מצדה	בני ברק
	5	מצדה	בני ברק
	3	נילי	בני ברק
	2	נילי	בני ברק
	1	נילי	בני ברק
	4	נילי	בני ברק
	6	שניר	בני ברק
	3	שניר	בני ברק
	4	שניר	בני ברק
	1	שניר	בני ברק
	2	שניר	בני ברק
	5	שניר	בני ברק

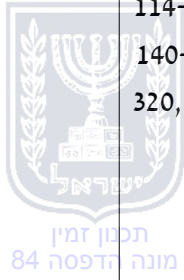
אזור תעשייה צפון, בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
228, 246-247	137, 141, 144, 147-156, 158-192, 194-201, 205-221, 223-225, 232-238, 243-245, 248-249, 251-256	חלק	מוסדר	6105

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	946, 948, 1761	1819
6196	מוסדר	חלק	12, 21, 26, 92-93, 96-102, 104-105, 107-108, 110, 113, 123-124, 126, 128-130, 132-133, 145-150, 157, 159, 163-164, 166, 189-192, 195-196, 335-337, 366-370, 376, 396-397	114-115, 119, 121, 140-144, 168-170, 320, 332, 339, 341, 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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת גן



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ 4 א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א / 4
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ 3 ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/ 1. הוראות תכנית תממ/ 5/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 1
30/10/2007	340	5731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/ 2. הוראות תכנית תממ/ 5/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 2
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 566	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, על תיקוניה, וכל יתר הוראות תכנית בב/ 566 ממשיכות לחול. עבור מגרשים 1064, 1074, 1078, 1092 ו-1056 במצב הנכנס חלה תכנית בב/566 ויש לפעול לפיה.	4989	2834	24/05/2001
בב/ 650	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 650 ממשיכות לחול.	5531	3325	23/05/2006
בב/ 770	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 770 ממשיכות לחול.	5680	3148	14/06/2007
בב/ 815	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 815 ממשיכות לחול.	6233	4070	08/05/2011
בב/ מק/ 3007	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3007 ממשיכות לחול.	5537	3523	07/06/2006
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
501-0109439	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0109439 ממשיכות לחול.	7145	1169	15/11/2015
501-0155028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0155028 ממשיכות לחול.	7126	435	19/10/2015
501-0162321	ללא שינוי		7497	5622	07/05/2017



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
501-0249359	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0249359 ממשיכות לחול.	7195	3001	28/01/2016
501-0456582	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0456582 ממשיכות לחול.	7722	6003	07/03/2018
בב/ 89 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 89 / א ממשיכות לחול.	1709		25/03/1971
בב/ מק/ 3071	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3071 ממשיכות לחול.	5880	1074	11/12/2008
בב/ מק/ 566 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 566 / ג ממשיכות לחול.	5880	1073	11/12/2008
בב/ מק/ 566 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 566 / ד ממשיכות לחול.	6507	1425	03/12/2012
בב/ בת/ 2 / 587 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ בת/ 2 / 587 / א ממשיכות לחול.	4047	45	08/10/1992
בב/ בת/ 4 / 617	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ בת/ 4 / 617 ממשיכות לחול.	4330	4688	27/08/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עדן בר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 19 25/11/2021	עדן בר	25/11/2021		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה, דרכים וחניה	12: 01 08/12/2021	דן פוכס	10/11/2021	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח סביבה ונוף	16: 58 25/11/2021	עדן בר	25/11/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	קומפילציה של תשתיות	17: 22 25/11/2021	עדן בר	25/11/2021	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	17: 42 28/11/2021	שאול גבירצמן	28/11/2021	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	17: 45 28/11/2021	שאול גבירצמן	28/11/2021	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	17: 56 28/11/2021	שאול גבירצמן	28/11/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז מילולי	11: 12 29/11/2021	שאול גבירצמן	28/11/2021	13		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב מילולי	11: 14 29/11/2021	שאול גבירצמן	28/11/2021	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל הזנה כללית	17: 17 25/11/2021	אמיר טיקטין	25/11/2021	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל	17: 18 25/11/2021	אמיר טיקטין	25/11/2021	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	פרשה טכנית חשמל ואנרגיה	18: 04 15/08/2019	אמיר טיקטין	23/06/2019	2		מנחה	חשמל
לא	בדיקת השפעת הצללה על הסביבה	17: 47 19/01/2020	אלדד שרוני	19/01/2020	23		מנחה	בדיקת הצללה
לא	בדיקת השפעת רוחות על הסביבה	12: 49 04/03/2018	אלדד שרוני	04/03/2018	14		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר קרקע היסטורי	11: 02 16/06/2019	אלדד שרוני	10/06/2019	40		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	חוברת סקר עצים חלק א	13: 27 18/06/2018	אלון ורד	13/06/2018	65		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים חלק ב	13: 29 18/06/2018	אלון ורד	13/06/2018	116		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	11: 52 02/06/2021	עדן בר	02/06/2021	1	1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

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 לתכנון ולבניה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776579	03-5776408	



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776579	03-5776408	

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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
מודד מורשה	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי - מדידות	חמד	הגפן	125	03-9607316		moded@isbo utsky.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מורשה	מודד	אורן אלכסנדר ברגמן	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ekdatamap@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מ. מלין מהנדסים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	Office@mali-n-eng.com
מודד מורשה	מודד	ירוסלב דרונוב	1055	דרונוב ירוסלב - מדידות והנדסה	פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		yaronov1@yahoo.com
אגרונום	אגרונום	אלון ורד		ורד ייעוץ ולוגיסטיקה	תל אביב- יפו	שלמה המלך	54		076-5450012	alon@veredgroup.co.il
חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תכנון חשמל	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	officek@tikitin.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה - תכנון, תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות (1)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 8776.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 84

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**

הסדרת זכויות והוראות בינוי עבור אזור התעסוקה והתעשייה הצפוני של בני ברק בהתאם למסמך המדיניות לאזור ובתיאום עם תכנית המתאר המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 84

1. הגדרת זכויות בניה על קרקעות, מס' קומות וגובה מירבי ביחס לגודל מגרש.
2. הגדרת זכויות בניה תת קרקעית ומס' קומות מרתף.
3. קביעת הוראות בינוי: קווי בניין, תכנית ושימושים מותרים.
4. הפרשות לצרכי ציבור: שטחים ציבוריים פתוחים והרחבת דרכים, רישום שטחי ציבור במסגרת שימושים מעורבים בבנייני התעסוקה.
5. שינוי ייעוד תאי שטח מייעודי מגורים (תאי שטח 304, 305, 306) לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"
6. שינוי ייעוד תא שטח 1096 מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"תעסוקה".

תכנון זמין
מונה הדפסה 84

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1059A, 1059B, 1060, 1062 - 1066, 1058 - 1043, 1041, 1039 - 1018, 1016 - 1001 1068 - 1073, 1074A, 1074B, 1075, 1076, 1078 - 1083, 1085, 1087, 1088, 1091, 1092A, 1092B, 1096	תעסוקה
306 - 302	מבנים ומוסדות ציבור
521, 520, 518 - 516, 514 - 509, 507, 506, 504 - 501	שטח ציבורי פתוח
4025, 4020, 4018, 4017, 4015 - 4009, 4006, 4004 - 4001	שטח פרטי פתוח
812 - 801	דרך מאושרת
666, 665, 663 - 651, 646 - 638, 636 - 624, 622, 618 - 608, 606, 604 - 601, 519, 505	דרך מוצעת
1093	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
805	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
656, 604, 603	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
1076, 1069, 1039, 1007	תעסוקה	בלוק עץ/עצים להעתקה
809, 803 - 801	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
657, 652, 614	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
4013, 4012, 4001	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
520, 513, 512, 507, 502	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
,1021, 1016, 1012, 1005 - 1003 ,1075, 1063, 1062, 1051, 1026 1082, 1076	תעסוקה	בלוק עץ/עצים לכריתה
810 - 801	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
626, 505	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
302	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
1093	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
4013, 4012, 4010, 4002, 4001	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
521, 516, 512, 507, 502	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
1018	תעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
1093	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק תחנת תדלוק
1065, 1063	תעסוקה	בלוק תחנת תדלוק
801	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
4025, 4001	שטח פרטי פתוח	גשר/מעבר עילי
512	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
512	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
1059A	תעסוקה	זיקת הנאה למעבר ברכב
653, 618	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	303
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	4025
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1059A, 1059B, 1058 - 1056, 1001 1060, 1062, 1072, 1096
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	805
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1093
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	4001 - 4004, 4006, 4009 - 4015, 4017, 4018, 4020, 4025
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1009, 1080, 1081
חניה	דרך מאושרת	805, 807
חניה	תעסוקה	1059A, 1059B
מבנה להריסה	דרך מאושרת	801 - 804, 806, 809, 810
מבנה להריסה	דרך מוצעת	505, 519, 601, 602, 608, 612, 615 - 618, 626, 628 - 633, 644 - 646, 665, 666
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1093
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	501, 504, 506, 507, 509 - 511, 516 - 518, 520, 521
מבנה להריסה	תעסוקה	1001, 1010 - 1016, 1018, 1019, 1021 - 1026, 1028, 1030, 1032 - 1039, 1041, 1043 - 1045, 1050 - 1052, 1057, 1060, 1096
קו בנין עילי	תעסוקה	1055
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	660
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעסוקה	1079, 1085
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	806
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	663
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח פרטי פתוח	4017
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	801 - 810, 812
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	519, 604, 606, 608, 609, 613 - 618, 627, 628, 634, 635, 644 - 646, 655 - 661
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1093
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	4002 - 4004, 4014, 4018, 4020
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501, 504, 506, 507, 509, 510 - 512, 514, 517, 518, 521

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	1001, 1002, 1007, 1009, 1010, 1012, 1014 - 1016, 1024, 1025, 1033 - 1038, 1044, 1049 - 1057, 1063 - 1065, 1071, 1074A, 1074B, 1075, 1078, 1079, 1081, 1083, 1092A, 1092B
תחום השפעה	דרך מאושרת	803, 805 - 807
תחום השפעה	דרך מוצעת	666
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1093
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	4003, 4004, 4006, 4009, 4010, 4017, 4020
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	518, 521
תחום השפעה	תעסוקה	1047, 1049, 1060, 1063 - 1066, 1068, 1069, 1092A, 1096
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	803, 805
תיחום מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	4001, 4025
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	512
תיחום מתוכנית קודמת	תעסוקה	1058, 1059A, 1059B, 1062

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	560	0.15
אזור מגורים ג'	1,355	0.37
אזור מיוחד	1,119	0.30
אזור תעשייה מיוחד	4,957	1.34
דרך מאושרת	94,258	25.45
דרך מוצעת	14,592	3.94
חניה	5,179	1.40
חניה תת קרקעית	2,314	0.63
מבנה ציבור	3,722	1.01
מבנים ומוסדות ציבור	9,258	2.50
מגורים	269	0.07
מגורים ד'	5,651	1.53
מגרש מיוחד	1,743	0.47
מסחר ותעסוקה	17,427	4.71
מסחר תעסוקה ותחבורה	747	0.20
מרכז עסקים	7,697	2.08
שביל הולכי רגל	1,718	0.46
שטח לתעסוקה	58,388	15.77
שטח פרטי פתוח	13,797	3.73
שטח ציבורי פתוח	9,741	2.63

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.30	19,645	תעסוקה
25.98	96,232	תעשייה
100	370,369	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.62	111,175.94	דרך מאושרת
2.39	8,985.55	דרך מוצעת
3.31	12,410.04	מבנים ומוסדות ציבור
3.23	12,117.47	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3.89	14,591.63	שטח פרטי פתוח
5.92	22,229.47	שטח ציבורי פתוח
51.64	193,856.5	תעסוקה
100	375,366.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מעל הכניסה הקובעת: מסחר, משרדים, מרכזי כנסים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מרכזים רפואיים, מועדון ספורט, מכללות, ביי"ס להכשרה מקצועית, בתי אבות סיעודיים ובתי חולים שיקומיים, ושימושים ציבוריים: תרבות, רווחה, בריאות וחינוך.</p> <p>תחת הכניסה הקובעת: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, שימושים עיקריים כמו בקומות על קרקעיות במסגרת השטחים העיקריים המותרים.</p> <p>בקומת המרתף העליונה: יתווספו לשימושים המותרים תחת הכניסה הקובעת גם שימושים ציבוריים עיקריים, מרכזי כנסים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מרכזים רפואיים, מועדון ספורט, מכללות, ביי"ס להכשרה מקצועית, בתי אבות סיעודיים ובתי חולים שיקומיים, עמדות תפעול והמתנה לשאטלים ומוניות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי יכיל 5 קומות מסד בתכסית מקסימלית של עד 80% ומעליהן בינוי מגדלי עד 60 קומות ובתכסית של עד 60%. תכסית מרתפים לא תעלה על 85%. מספר הקומות ידורג כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> במגרש מוצע שגודלו מתחת ל-1.5 דונם יהיו עד 20 קומות. במגרש מוצע שגודלו בין 1.5-3 דונם יהיו עד 30 קומות. במגרש מוצע שגודלו בין 3-5 דונם יהיו עד 40 קומות. במגרש מוצע שגודלו בין 5-10 דונם יהיו עד 50 קומות. במגרש מוצע שגודלו מעל 10 דונם יהיו עד 60 קומות. במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי תבחן הועדה המקומית את המיקום המיטבי לחזיתות מסחריות, כל עוד תשמר חזית מסחרית פעילה ורציפה בהיקף שלא יפחת מ 60% בקומת הקרקע. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה כמפלס הרחוב, ללא מדרגות והפרשי גבהים, על מנת לייצר רצף הליכה וקשר איכותי בין פנים וחוץ. בחזיתות המסחריות לא יותרו שימושים אשר מחויבים בחזית אטומה. קומת הכניסה הקובעת: גובה מינימלי 4 מ' נטו, קומות מעל הכניסה: עד גובה של 3.8 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה בקומה שמעל), במסגרת בקשה להיתר ניתן לאשר קומת משרדים עם חלל כפול (2 קומות). קומת מרתף עליון: עד גובה של 6 מ' נטו. יתר המרתפים: עד גובה של 3.5 מ' נטו. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה או קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות. קומות אלה יחושבו במניין השטחים. תותר בניה של מספר מבנים נפרדים באותו תא שטח ובתנאי שתאושר תכנית העמדה ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250/1:500 כחלק מהיתר הבניה. ככל שיתוכננו קולונדות לאורך החזיתות המסחריות הן יהיו ברוחב של 4 מ' לפחות. לא תותר הקמת גדרות בגבולות תא השטח למעט משיקולי בטיחות, תנועה ותפעול.
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדים וסיכונים סביבתיים כגון: רעש, זיהום קרקע, זיהום אויר וריחות, אחסנת חומרים מסוכנים ושימוש בהם, פליטת שפכים תעשייתיים ואחרים שאינם ברמה של שפכים סניטריים או שימושים הכרוכים ביצירת כמויות משמעותיות של פסולת</p>

4.1	תעסוקה
	מוצקה. מסעדות ובתי אוכל יותרו רק במידה והבניין יכלול פיר פנימי לארובה שימש לפליטת ריחות ומניעת מטרדים.
ג	קווי בנין קו בניין יהיו על פי המסומן בתשריט.
ד	הנחיות מיוחדות שטחים לשימוש ציבורי המצויים במבנה התעסוקה יירשמו על שם עיריית בני ברק בשלב רישום הבית המשותף בהתאם לסעיף 6.6. שטחים אלו ימוקמו בקומות שמעל הקומה המסחרית של המבנה או בקומת המרתף העליונה. לשטחים אלו תובטח נגישות כדין.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תרבות, רווחה, בריאות, חינוך ודת. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, שטחי שירות ואחסנה, מתקנים וחדרים טכניים, שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבניין בלבד, חדרי חוגים, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבניין ללא מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין א. גובה המבנים: עד 12 קומות ולא יעלה 48 מ'. ב. תשמר תכסית פנויה שלא תפחת מ-60% משטח המגרש, ותשמש לרווחת המשתמשים. ג. כיתות לימוד לרבות גני ילדים תהיינה רק מעל הקרקע, לא יותרו כיתות לימוד במרתפים. ד. חצרות מבני ציבור יתוכננו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות וימים שאין פעילות סדירה במבנה וזאת באישור במשרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.
ב	מרתפים א. המרתפים והשימושים העיקריים בקומת המרתף העליון יהיו בהתאם לתכניות התקפות בזמן היתר הבנייה. ב. עומק הקרקע לנטיעות מעל מרתף לא יפחת מ-1.5 מ'. ג. לא תותר הצמדת חניות מתחת למבני ציבור. ד. תכסית מרתפים לא תעלה על 85%.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	לא תותר בניה על ותת קרקעית למעט, הצללה, שילוט, תאורה, שבילים ותשתית קווית. כמו כן לא יותרו בשצ"פ תחנות טרנספורמציה או מקלטים ציבוריים. לא תותר חניה תחת שצ"פ, למעט חניה נבנתה בפועל מכח תכניות קודמות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. לא תותר הקמת גדרות למעט מקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.</p> <p>ב. בכל שטח ציבורי פתוח ישתלו עצים בהיקף שלא יפחת מ-8 עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף.</p> <p>ג. עצים ישתלו ב-20% לפחות משטח תא השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח וכן תשמר תכסית טבעית (אדמה) ב-30% לפחות משטח השצ"פ.</p> <p>ד. תותר הקמת קווי תשתית מתחת לשטח ציבורי פתוח בהיקף של עד 5% בלבד משטח תא השטח.</p> <p>ה. בכל שצ"פ תהיה חובת התקנת/הקמת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ו/או על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות.</p>
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>מעל למפלס הקרקע: גינון וריצוף, נטיעות, מתקני גן, מתקני רחוב, שבילי אופניים והולכי רגל, תשתיות ופיתוח.</p> <p>מתחת למפלס הקרקע: מעבר תשתיות, חניה, שטחי שירות ואחסנה, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.4.2	הוראות
א	מרתפים
	<p>עומק שכבת הקרקע לנטיעות מעל תקרת חניון עליונה לא יפחת מ-1.5 מ'. עבור שטחי גינון טובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' לפחות.</p> <p>ישמר עומק קרקע מעל תקרת מרתף החניה לנטיעת עצים, הטמנת תשתיות רחוב והצבת אביזרי רחוב.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>א. לא תותר הקמת גדרות למעט מקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.</p> <p>ב. בכל שצ"פ ישתלו עצים בהיקף שלא יפחת מ-8 עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף.</p> <p>ג. עצים ישתלו ב-20% לפחות משטח תא השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח וכן תשמר תכסית טבעית (אדמה) ב-30% לפחות משטח השצ"פ.</p> <p>ד. בכל שצ"פ תהיה חובת התקנת/הקמת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ו/או על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	שימושים על פי החוק ובנוסף שבילי אופניים ונטיעות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שימושים על פי החוק ובנוסף שבילי אופניים ונטיעות.
4.6.2	הוראות
4.7	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>מעל הכניסה הקובעת: מסחר, משרדים, מרכזי כנסים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מרכזים רפואיים, מועדון ספורט, מכללות, ביי"ס להכשרה מקצועית, בתי אבות סיעודיים ובתי חולים שיקומיים, ושימושים ציבוריים: תרבות, רווחה, בריאות וחינוך.</p> <p>תחת הכניסה הקובעת: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, שימושים עיקריים כמו בקומות על קרקעיות במסגרת השטחים העיקריים המותרים.</p> <p>בקומות המרתף העליונה: יתווספו לשימושים המותרים תחת הכניסה הקובעת גם שימושים ציבוריים עיקריים, מרכזי כנסים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מרכזים רפואיים, מועדון ספורט, מכללות, ביי"ס להכשרה מקצועית, בתי אבות סיעודיים ובתי חולים שיקומיים, עמדות תפעול והמתנה לשאטלים ומוניות.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית מפורטת למתחם תכלול עקרונות בינוי אשר יכללו דופן פעילה לאורך רחוב ז'בוטינסקי לרבות רחבה ציבורית למשתמשי המתע"ן, ביטול תחנת הדלק וסימון להריסה של המבנה בחלקות 148-150 (מכון מור), בכפוף לבינוי-פינוי.</p> <p>הבניה במתחם תהיה מגדלית בליווי חזיתות מרקמיות, זכויות כמפורט בטבלה 5.</p> <p>לאורך ז'בוטינסקי, יוגדר מרחב ציבורי פתוח שיגונן ויפותח לטובת שהיית הציבור.</p> <p>ברחוב מצדה תקבע דרך ברוחב 25 מ'. הסדרת צומת מצדה-ז'בוטינסקי במסגרת התכנית המפורטת.</p> <p>עוד ראה תנאים להיתר בסעיף 6.13.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		תכנית מתא (%) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
						85322						תעסוקה	
						9065						תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 50	(1) 60			138254	43867					תעסוקה	
						6206						תעסוקה	
						1172						תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60			13892	6514					תעסוקה	
						6345						תעסוקה	
						1198						תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60			14200	6657					תעסוקה	
						6476						תעסוקה	
						1224						תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60			14541	6841					תעסוקה	
						6294						תעסוקה	
						1189						תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60			14147	6664					תעסוקה	
						6294						תעסוקה	
						1189						תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60			14099	6616					תעסוקה	
						66931						תעסוקה	
						7112						תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 50	(1) 60			113864	39821					תעסוקה	
						6287						תעסוקה	
						1187						תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60			14124	6650					תעסוקה	
						20005						תעסוקה	
						2957						תעסוקה	

מספר קומות	מספר קומות	תכנית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
						שרות							עיקרי
(4)	(3) 8	(1) 60	39860	16898	6561	16401	גודל מגרש כללי (5) 2485		1009	<סך הכל>	תעסוקה		
			6093		1741	4352	767		1010	תעסוקה	תעסוקה		
			1151		329	822	767		1010	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	12460	5216	2070	5174	767		1010	<סך הכל>	תעסוקה		
			6061		1732	4329	941		1011	תעסוקה	תעסוקה		
			1145		327	818	941		1011	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	13605	6399	2059	5147	941		1011	<סך הכל>	תעסוקה		
			16535		4724	11811	1408		1012	תעסוקה	תעסוקה		
			2444		698	1746	1408		1012	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	28553	9574	5422	13557	1408		1012	<סך הכל>	תעסוקה		
			6338		1811	4527	985		1013	תעסוקה	תעסוקה		
			1197		342	855	985		1013	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	14233	6698	2153	5382	985		1013	<סך הכל>	תעסוקה		
			20020		5720	14300	1883		1014	תעסוקה	תעסוקה		
			2960		846	2114	1883		1014	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	35784	12804	6566	16414	1883		1014	<סך הכל>	תעסוקה		
			6508		1859	4649	1012		1015	תעסוקה	תעסוקה		
			1229		351	878	1012		1015	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	14619	6882	2210	5527	1012		1015	<סך הכל>	תעסוקה		
			44988		12853	32135	3534		1016	תעסוקה	תעסוקה		
			5854		1673	4181	3534		1016	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	74873	24031	14526	36316	3534		1016	<סך הכל>	תעסוקה		
			17340		4954	12386	2111		1018	תעסוקה	תעסוקה		
			2563		732	1831	2111		1018	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	34258	14355	5686	14217	2111		1018	<סך הכל>	תעסוקה		
			8127		2322	5805	997		1019	תעסוקה	תעסוקה		
			1536		439	1097	997		1019	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(4)	(3) 8	(1) 60	16443	6780	2761	6902	997		1019	<סך הכל>	תעסוקה		
			6867		1962	4905	1070		1020	תעסוקה	תעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מ"ר) העיקרי לשטח מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		תכנית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				17750			5072	12679	1874		תעסוקה	תעסוקה
				2624			750	1874	1874		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	33118	12743		5822	14553	1874		תעסוקה	תעסוקה
				6508			1859	4649	719		תעסוקה	תעסוקה
				1229			351	878	719		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	12626	4889		2210	5527	719		תעסוקה	תעסוקה
				18177			5193	12984	1549		תעסוקה	תעסוקה
				2687			768	1919	1549		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	31397	10533		5961	14903	1549		תעסוקה	תעסוקה
				13492			3855	9637	1528		תעסוקה	תעסוקה
				1994			570	1425	1528		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	25877	10390		4425	11062	1528		תעסוקה	תעסוקה
				20077			5736	14341	2119		תעסוקה	תעסוקה
				2968			848	2120	2119		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	37454	14409		6584	16461	2119		תעסוקה	תעסוקה
				18596			5313	13283	2167		תעסוקה	תעסוקה
				2749			785	1964	2167		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	36081	14736		6098	15247	2167		תעסוקה	תעסוקה
				24390			6968	17422	2045		תעסוקה	תעסוקה
				3316			947	2369	2045		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	41612	13906		7915	19791	2045		תעסוקה	תעסוקה
				37652			10758	26894	3596		תעסוקה	תעסוקה
				4572			1306	3266	3596		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 40	(1) 60	66677	24453		12064	30160	3596		תעסוקה	תעסוקה
				7289			2083	5207	913		תעסוקה	תעסוקה
				1377			393	983	913		תעסוקה	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	14874	6280		2476	6190	913		תעסוקה	תעסוקה
				7189			2054	5135	899		תעסוקה	תעסוקה
				1358			388	970	899		תעסוקה	תעסוקה

מספר קומות	מספר קומות	תכנית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
						שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
(4)	(3) 8	(1) 60	14660	6113	2442	6105	899	1039	<סך הכל>	תעסוקה				
			6678		1908	4770	865	1041	תעסוקה	תעסוקה				
			1261		360	901	865	1041	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	13821	5882	2268	5671	865	1041	<סך הכל>	תעסוקה				
			6791		1940	4851	853	1043	תעסוקה	תעסוקה				
			1283		367	916	853	1043	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	13874	5800	2307	5767	853	1043	<סך הכל>	תעסוקה				
			36231		10352	25879	3464	1044	תעסוקה	תעסוקה				
			4399		1257	3142	3464	1044	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	64185	23555	11609	29021	3464	1044	<סך הכל>	תעסוקה				
			16841		4812	12029	1660	1045	תעסוקה	תעסוקה				
			2489		711	1778	1660	1045	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	30618	11288	5523	13807	1660	1045	<סך הכל>	תעסוקה				
			16156		4616	11540	1529	1046	תעסוקה	תעסוקה				
			2388		682	1706	1529	1046	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	28941	10397	5298	13246	1529	1046	<סך הכל>	תעסוקה				
			15175		4336	10839	1323	1047	תעסוקה	תעסוקה				
			2243		641	1602	1323	1047	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	26414	8996	4977	12441	1323	1047	<סך הכל>	תעסוקה				
			17283		4938	12345	2023	1048	תעסוקה	תעסוקה				
			2555		730	1825	2023	1048	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	33594	13756	5668	14170	2023	1048	<סך הכל>	תעסוקה				
			77279		22080	55199	4380	1049	תעסוקה	תעסוקה				
			7878		2250	5628	4380	1049	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	114941	29784	24330	60827	4380	1049	<סך הכל>	תעסוקה				
			6628		1894	4734	844	1050	תעסוקה	תעסוקה				
			1252		358	894	844	1050	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה				
(4)	(3) 8	(1) 60	13618	5739	2251	5628	844	1050	<סך הכל>	תעסוקה				
			89208		25488	63720	7112	1051	תעסוקה	תעסוקה				



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
				12083			3452	8631	1289		תעסוקה	תעסוקה	
				1786			510	1276	1289		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	22635	8765		3963	9907	1289		<סך הכל>	תעסוקה	
				65475			18707	46768	(6) 3859		תעסוקה	תעסוקה	
				6957			1988	4969	(6) 3859		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 40	(1) 60	98673	26241		20695	51737	(6) 3859		<סך הכל>	תעסוקה	
				13097			3742	9355	(6) 1645		תעסוקה	תעסוקה	
				1936			553	1383	(6) 1645		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	26219	11186		4295	10738	(6) 1645		<סך הכל>	תעסוקה	
				12309			3517	8792	(6) 1516		תעסוקה	תעסוקה	
				1820			520	1300	(6) 1516		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	24437	10309		4037	10091	(6) 1516		<סך הכל>	תעסוקה	
				7718			2205	5513	(6) 1202		תעסוקה	תעסוקה	
				1458			417	1041	(6) 1202		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	17350	8174		2622	6554	(6) 1202		<סך הכל>	תעסוקה	
				22428			6408	16020	(6) 2899		תעסוקה	תעסוקה	
				3315			947	2368	(6) 2899		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	45456	19713		7355	18388	(6) 2899		<סך הכל>	תעסוקה	
				59998			17142	42856	(6) 5370		תעסוקה	תעסוקה	
				6374			1821	4553	(6) 5370		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 50	(1) 60	102889	36516		18964	47409	(6) 5370		<סך הכל>	תעסוקה	
				20149			5757	14392	(6) 2503		תעסוקה	תעסוקה	
				2979			851	2128	(6) 2503		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	40148	17020		6608	16520	(6) 2503		<סך הכל>	תעסוקה	
				22306			6373	15933	2418		תעסוקה	תעסוקה	
				3297			942	2355	2418		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	42046	16442		7315	18289	2418		<סך הכל>	תעסוקה	
				7592			2169	5423	1188		תעסוקה	תעסוקה	
				1434			410	1024	1188		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	17104	8078	2579	6447	1188		1071	<סך הכל>	תעסוקה
				77078		22022	55056	5806		1072	תעסוקה	תעסוקה
				8190		2340	5850	5806		1072	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 50	(1) 60	124749	39481	24362	60906	5806		1072	<סך הכל>	תעסוקה
				65184		18624	46560	(6) 4683		1073	תעסוקה	תעסוקה
				6926		1979	4947	(6) 4683		1073	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 40	(1) 60	103954	31844	20603	51507	(6) 4683		1073	<סך הכל>	תעסוקה
				13436		3839	9597	(7) 1607		1074A, 1074B	תעסוקה	תעסוקה
				1986		567	1419	(7) 1607		1074A, 1074B	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	26349	10928	4406	11015	(7) 1607		1074A, 1074B	<סך הכל>	תעסוקה
				83418		23834	59584	7111		1075	תעסוקה	תעסוקה
				8863		2532	6331	7111		1075	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 50	(1) 60	140636	48355	26366	65915	7111		1075	<סך הכל>	תעסוקה
				39288		11225	28063	(6) 3415		1076	תעסוקה	תעסוקה
				4771		1363	3408	(6) 3415		1076	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 40	(1) 60	67281	23222	12588	31471	(6) 3415		1076	<סך הכל>	תעסוקה
				73976		21136	52840	6330		1078	תעסוקה	תעסוקה
				7860		2246	5614	6330		1078	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 50	(1) 60	124880	43044	23382	58454	6330		1078	<סך הכל>	תעסוקה
				7851		2244	5608	1113		1079	תעסוקה	תעסוקה
				1396		399	997	1113		1079	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	16816	7568	2643	6605	1113		1079	<סך הכל>	תעסוקה
				16060		4589	11471	(6) 1995		1080	תעסוקה	תעסוקה
				2374		678	1696	(6) 1995		1080	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	32000	13566	5267	13167	(6) 1995		1080	<סך הכל>	תעסוקה
				35368		10105	25263	(6) 2599		1081	תעסוקה	תעסוקה
				4295		1227	3068	(6) 2599		1081	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	57336	17673	11332	28331	(6) 2599		1081	<סך הכל>	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מ"ר) העיקרי לשטח מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				12912			3689	9223	1495		תעסוקה	תעסוקה
				1908			545	1363	1495		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	24987	10166		4235	10586	1495		<סך הכל>	תעסוקה
				17581			5023	12558	2120		תעסוקה	תעסוקה
				2599			743	1856	2120		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	34596	14416		5766	14414	2120		<סך הכל>	תעסוקה
				8550			2443	6107	1357		תעסוקה	תעסוקה
				1614			461	1153	1357		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	19392	9228		2904	7260	1357		<סך הכל>	תעסוקה
				29449			8414	21035	(6) 2986		תעסוקה	תעסוקה
				3576			1022	2554	(6) 2986		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	53330	20305		9436	23589	(6) 2986		<סך הכל>	תעסוקה
				93800			26800	67000	(6) 8068		תעסוקה	תעסוקה
				9967			2848	7119	(6) 8068		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 50	(1) 60	158629	54862		29648	74119	(6) 8068		<סך הכל>	תעסוקה
				7686			2196	5490	1165		תעסוקה	תעסוקה
				1452			415	1037	1165		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 20	(1) 60	17060	7922		2611	6527	1165		<סך הכל>	תעסוקה
				29557			8445	21112	(8) 2247		תעסוקה	תעסוקה
				3589			1025	2564	(8) 2247		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	48426	15280		9470	23676	(8) 2247		<סך הכל>	תעסוקה
				245700			70200	175500	12117		תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				23625			6750	16875	12117		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(3) 8	(2) 60	(1) 60	(9) 351721	82396		76950	192375	12117		<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				17581			5023	12558	1865		תעסוקה	תעסוקה
				2599			743	1856	1865		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(3) 8	(2) 30	(1) 60	32862	12682		5766	14414	1865		<סך הכל>	תעסוקה
(10)	(3) 4	(2) 12	60	32594	10656		5641	16297	3134			מבנים ומוסדות ציבור
(10)	(3) 4	(2) 12	60	54808	17918		9486	27404	5270			מבנים ומוסדות ציבור
(10)	(3) 4	(2) 12	60	20010	6542		3463	10005	1924			מבנים ומוסדות ציבור
(10)	(3) 4	(2) 12	60	14092	4607		2439	7046	1355			מבנים ומוסדות ציבור
(10)	(3) 4	(2) 12	60	5824	1904		1008	2912	560			מבנים ומוסדות ציבור
				127328	41627		22037	63664	12243	סך הכל	306 - 302	מבנים ומוסדות ציבור
				302098			86313	215785	217105	סך הכל		מבנים ומוסדות ציבור
				2498617			733173	1765444	217105	סך הכל		תעסוקה

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:

- זכויות הבניה כוללות את סך שטחי הבניה למגרש - לרבות שטחים מאושרים מתכניות קודמות ו/או בנויים בפועל.
- ככל שתכנית מאושרת לא מיצתה את זכויות הבניה המותרות בתכנית זו, היא תוכל למצות אותן ובלבד שלא תעלה מעבר לזכויות המותרות בתכנית זו.
- זכויות הבניה בתכנית ניתנו בהתאם לגודל תא השטח במצב הנכנס לתכנית זו.
- קווי בניין יהיו על פי המסומן בתשריט.
- הגבלת גובה באזור בהתאם למופיע לרבות מתקני עזר להקמת המבנים עד 213 מ' מעל פני הים. שיהווה גובה אבסולוטי לנקודה הגבוהה ביותר במבנה כולל אלמנט ארכיטקטוני שאינו כולל במספר הקומות.
- בקומת הקרקע של המבנה יותר להגדיר שטח למסחר זאת מתוך סך השטח לתעסוקה המופיע בטבלה לעיל.
- יותר ניווד של עד 10% שטח עיקרי על קרקעי אל קומות המרתף במסגרת השטחים העיקריים המותרים בטבלה לעיל.
- גודל מגרש מינימלי למימוש הזכויות בתכנית הוא 700 מ"ר.
- גובה הבינוי המקסימלי יהיה 213 מ' מעל פני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

י. ניצול שטחי הבניה התת קרקעיים עבור החניות, יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית מקסימלית עבור הקומות הראשונות (עד לגובה של 24 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת) עד 80% שאר הקומות עד 60%.
- (2) מס' קומות מקסימלי.
- (3) תותר בניית קומות מרתף עד לתכסית של 85% משטח המגרש.
- (4) שטח עיקרי עבור מרפסות: עד 8% מסך השטח העיקרי. עבור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות וחינוך שטח עיקרי עבור מרפסות: עד 10% מסך השטח העיקרי.
- (5) סך השטח כולל בתוכו שפ"פ בשטח של 760 מ"ר.
- (6) סך השטח כולל בתוכו שפ"פ.
- (7) סך השטח הכולל של תאי שטח 1074A ו 1074B.
- (8) סך השטח הכולל של תאי שטח 1092A ו 1092B.
- (9) עבור מבנה מכון מור החדש יוקצו 12,000 מ"ר כולל, מתוך סך השטחים.
- (10) עבור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות וחינוך שטח עיקרי עבור מרפסות: עד 10% מסך השטח העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

6. הוראות נוספות



6.1	דרכים וחניות
	<p>1. החניה בתחום המגרשים בתכנית תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. חניה לתעסוקה:</p> <p>א. תקן החניה לרכב בבניה חדשה ו/או בהריסה ובניה יהיה על פי התקן התקף, עם הפעלת הקו האדום התקן יוקטן לאזור א' בכל תחום התכנית.</p> <p>ב. בתוספת בנייה על מבנה קיים לא תותר תוספת מקומות חניה.</p> <p>ג. לא תותר הצמדת מקומות חניה למעט 10% במגרש.</p> <p>ד. חניית אופניים לפי תקן חניה תקף מינימלי.</p> <p>ה. חניה ציבורית.</p> <p>ו. תירשם זיקת הנאה הדדית ברמפת הכניסה ובחיבור בין מרתפי התעסוקה.</p> <p>ז. לא יותרו כניסות חדשות לחניות לאורך רחובות ששת הימים/אם המושבות ובן גוריון.</p> <p>3. חניה למבני ציבור:</p> <p>א. החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור, ללא הצמדה, ולפחות בהתאם לתקן התקף.</p> <p>ב. תוקצה חניית אופניים בחניון הציבורי על פי תקן חניה תקף מינימלי.</p> <p>4. לכל מגרש אליו הכניסה לרכבים הינה דרך שצ"פ תקבע, לעת הבקשה להיתר, זיקת מעבר לכניסה לחנייה ברוחב של עד 7 מ'.</p> <p>יש לתת עדיפות לאיחוד מספר כניסות/יציאות לחניות, כך שאותה כניסה/יציאה תשרת מספר מבנים סמוכים שיקושרו במעברים תת"ק ביניהם, ו/או ליצר מעבר מחניונים של מבנים הגובלים בחלק הדרומי של הרחובות ברוך הירש והקישון אל מבנים הגובלים בחלק הצפוני של רח' הירקון, כל זאת בכדי לגרוע מעט ככל הניתן משטחי השצ"פ השמישים. רחבות הערכות לכיבוי אש יוסדרו תוך שיתוף בין מגרשים סמוכים ובתחום המגרשים ככל הניתן. לא תותר הסדרת רחבות כיבוי על מדרכות.</p> <p>5. המיקום הסופי של רמפות כניסה לחנייה ייקבע במסגרת היתר בנייה, ככל שנקבעה בתא השטח זיקת הנאה למעבר הציבור, תחילת הרמפה תהיה מעבר לתחום זה.</p> <p>6. בשטחים החורגים מחוץ לקונטור הבניין העילי לא יבלוט חלל המרתף מעל מפלס פני הקרקע, ועומק הקרקע הגננית מעל התקרה העליונה של המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>7. במגרשים יותקנו מעליות מתאימות להובלת אופניים בסמוך למתקני החניה לאופניים. יותקנו מקומות חניה לאופניים מעבר לנדרש על פי תקן החניה לשימושים במגרש עבור משתמשי תחבורה ציבורית ומרחב ציבורי בתיאום עם הרשות המקומית והרשות הממונה על המתע"נ.</p> <p>8. חניה תת קרקעית תחת דרך מאושרת (כמסומן בתכנית מאושרת בב/566) תותר רק במקומות בהם הוצא היתר בניה לחניון שלא מכח תוכנית זו ועובר למתן תוקף לתוכנית זו, מקומות אלו מפורטים בתשריט ומסומנים בסימון "חניה". לא תותר כל בניה חדשה מעל זכות הדרך.</p> <p>9. לא יותרו כניסות לרכב למגרשים מהרחובות העוטפים את אזור התעסוקה: בן גוריון, ששת הימים וז'בוטינסקי.</p>
6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום 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. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על</p>

<p>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.2</p>
<p>המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 4. הגבלת גובה באזור הינה 213 מ' מעל פני הים לרבות מתקני עזר להקמת המבנים.</p>	
<p>6.3 סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>זיקות הנאה המסומנות בתשריט יצורפו לשפ"פ ולמדרכה, ויפותחו כמרחב ציבורי רציף. פיתוח השטחים יעשה על פי מדיניות הועדה המחוזית מדצמבר 2015 לנושא נטיעות עצי צל (כגון: עומק אדמה גנני רציף, נפח גידול, סוגי עצים וכו').</p> <p>1. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>3. רחבות עירוניות פתוחות: רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>4. מדרכות: רוחב מדרכות בהיקף התכנית לא יפחתו מ-3 מ' ברחובות המשניים ו-5 מ' ברחובות עם חזית מסחרית ויכללו נטיעות צל, תאורה וריהוט רחוב.</p>	
<p>6.4 בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>הבניה והפיתוח יבוצעו לפי תקן בניה בת קיימא התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.5 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. תמריץ עבור ביצוע איחוד מגרשים יוענק בתוספת זכויות בניה עיקריות עבור תא השטח המאוחד כדקלמן: תא שטח מאוחד בשטח של 1.5 עד 3 דונם - תוספת זכויות עיקריות בסך 150% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 10% משטח המגרש אשר ישמשו לצרכי</p>	



6.5 איחוד וחלוקה	6.5
<p>ציבור (מעבר למופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה עבור תאי השטח). תא שטח מאוחד בשטח של 3 עד 5 דונם - תוספת זכויות עיקריות בסך 250% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 20% משטח המגרש אשר ישמשו לצרכי ציבור (מעבר למופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה עבור תאי השטח). תא שטח מאוחד בשטח של 5 עד 10 דונם תוספת זכויות עיקריות בסך 300% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 30% משטח המגרש אשר ישמשו לצרכי ציבור (מעבר למופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה עבור תאי השטח). תא שטח מאוחד בשטח של למעלה מ-10 דונם - תוספת זכויות עיקריות בסך 400% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 40% משטח המגרש אשר ישמשו לצרכי ציבור (מעבר למופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה עבור תאי השטח). ב. במקרה של איחוד עם מגרש ששטחו עד 750 מ"ר, תינתן תוספת של 30% מעבר לתמריץ הכולל המפורט בסעיף קטו א' לעיל. ג. שטחי שירות עבור תמריץ איחוד מגרשים יתווספו באופן יחסי לשטח העיקרי (קרי 40% מהשטחים העיקריים המפורטים בסעיף א). ג. איחוד מגרשים יהיה בהתאם לדין. ה. זכויות הבניה יהיו סך הזכויות של שני המגרשים שיאוחדו ובנוסף התמרוץ אותו קובעת התכנית בהתאם לגודל הסופי המתקבל, הן לשטחי תעסוקה והן לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. ד. לאחר האיחוד יבוטל קו הבניין בין החלקות, שאר קווי הבניין יהיו כמפורט בתכנית זו. ה. תנאי להיתר במגרש שמאחד מספר חלקות מכח תכנית זו הינו תשריט איחוד כדין לפי פרק ד' סעיף 137 לחוק התו"ב, או תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. ו. תנאי להיתר לחלקות (בגוש 6196) המפורטות להלן (או חלקי החלקות המסומנות לאיחוד וחלוקה בתשריט התכנית) יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה, כדלקמן: 1. חלקות 335, 337 יאוחדו לתא שטח 1064. 2. חלקות 92, 145 יאוחדו לתא שטח 1092. 3. חלקות 97, 98 יאוחדו לתא שטח 1074. 4. חלקה 128, וחלק מחלקה 374 יאוחדו לתא שטח 1078. 5. חלקות 148, 149 בגוש 6105 יאוחדו לתא שטח 1056. ז. תכנית לאיחוד וחלוקה או תשריט איחוד יכללו גם זיקות הנאה לטובת הציבור.</p>	
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. השטחים לצרכי ציבור ירוכזו בשטח אחד בקומות הראשונות אשר מעל קומות המסחר בתאום עם מה"ע. 2. שטחי הציבור, לרבות השטחים של מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושטחי ציבור בנויים, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק, בהתאם לדין. 3. הפקעות לצרכי ציבור כמפורט בתשריט התכנית עבור שצ"פים והרחבת דרכים יתבצעו לעת מתן היתר הבניה לתא השטח. 4. יתאפשר רישום תלת מימדי בהתאם לפרק ה' לחוק המקרקעין, בצירוף התנאים הבאים: א. האמור בסעיפים 6.6 לעיל, ב. רק לגבי מגרשים שיצא לגביהם היתר בניה מכוח תכנית קודמת לבניית חניה תחת דרך או שצ"פ, ג. הרישום יתאפשר רק באופן שבו הדרך או השצ"פ בלבד יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

זיקת הנאה	6.7
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב כמסומן בתשריט.</p> <p>זיקות הנאה המסומנות בתשריט יצורפו לשפ"פ ולמדרכה, ויפתחו כמרחב ציבורי רציף.</p> <p>2. בכל מגרש אשר הכניסה לרכב אליו מתחום השטח הציבורי הפתוח, תיקבע זיקת הנאה למעבר רכב ברוחב של עד 7 מ'. מיקומה הסופי של זיקת הנאה למעבר רכב יקבע בעת התכנון המפורט.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה מעל תקרת חניון ישמר עומק אדמה שלא יפחת מ-1.5 מ' לטובת נטיעות, תשתיות ציבוריות והצבת אביזרי רחוב. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p>	



תשתיות	6.8
<p>1. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל (למעט תאורה), טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכי"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>2. יותר מעבר מערכות תשתית ציבורית תת קרקעית בין המגרשים וכן בשטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור ותותר תחזוקתם על ידי הגורם המוסמך על ידי עיריית בני ברק. להקמה ותחזוקת תשתיות עירוניות יובטחו רצועות תחזוקה על מנת לאפשר גישה לכלל המערכות בכל מועד.</p> <p>3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.</p> <p>5. מים:</p> <p>6. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה מעל קווי המים.</p> <p>7. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך או ממפלס הפיתוח, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p> <p>8. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.</p> <p>9. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית וברמה שלא תפגע במתקנים ובצנרת.</p> <p>10. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים בתחומי המגרשים, וזאת בטרם החיבור למערכת המרכזית. מתקני קדם טיפול יהיו עליליים, מקורים, ויונחו בתוך מעצרה.</p> <p>11. יותר שימוש במים אפורים או שימוש חוזר במים. מערכות אלו יוצגו כחלק מתוכנית הביוב ההנדסית המפורטת של כל מבנה ויאושרו על ידי משרד הבריאות.</p> <p>12. תישמר הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>13. קידוחי מים שתיה</p> <p>14. באזורי מגן לבאר המים הבנייה תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p> <p>15. קווי תשתית בתחום רדיוס מגן לקידוחים יידרשו מיגון ואיטום על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>16. סילוק מי תהום (השפלה) - לא יותר השימוש במערכת תשתית הניקוז העירונית לטובת סילוק</p>	



<p>תשתיות</p> <p>מי תהום. 10. חשמל.</p> <p>תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה נפרד, כמפורט בסעיף 6.8.1, או כחלק מהבנין ובתאום עם לבעל הרישיון עפ"י חוק החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.8</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים פנויים מבינוי, על ובתת הקרקע לטובת ניהול נגר וחלחול. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'').</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה למבנן/מגרש תכלול נספח ניהול נגר הנדסי-סביבתי. התכנון יערך באופן ששיג הפחתה של 25% לפחות בנפח הנגר היממתי היוצא משטח המבנן/המגרש בהסתברות 1: 50 שנים ביחס למצב התכנוני הקיים.</p> <p>לכל בקשה להיתר יידרש אישור מהנדס הרשות ליעד תכנון ניהול הנגר בתחום המגרשים. בסמכות מהנדס הרשות לקבוע יעד הפחתה מחמיר מהקבוע בתכנית, ולקבוע את ספיקת השיא היוצאת מתחום המגרש בהתאם לכושר ההולכה של המערכת העירונית ולמדיניות ניהול הנגר העירונית.</p> <p>ג. תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם וכן למיגון מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית מפני שיטפונות תהייה 1: 100 שנים ומעלה.</p> <p>ד. נספח ניהול הנגר ייפרט את סכמת הניקוז באופן שיתן מענה ליעדי הנגר המפורטים למעלה. התכנון ההנדסי יתייחס לחתך הקרקע, גגות, דקים ולמרתפים ויפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח, ויכלול גם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה. 2. פירוט שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בני ברק. 3. קביעת רום בינוי מינימלי בהתייחס לסכנת הצפות מהירקון. רום הכניסה למבנים ולחניות, יתוכנן מעל לרום פשט ההצפה שנקבע בתמ"מ 2 / 5. רום מינימלי בקטע שבין רח' המכבים למבצע קדש ויהיה גבוה מ- +11.00, בקטע שבין מבצע קדש לסוף האצטדיון גבוה מ- +10.00, בקטע שבין האצטדיון לרח' בן גוריון גבוה מ- +9.50. 4. התייחסות לשקעים מוחלטים. <p>ה. במבנה חדש תהא חובה להתקנת "גג ירוק" שמטרתו לסייע בהשהיית מי נגר. הגגות יבנו לניצול מקסימלי של שטחי הגג להשהייה ואגירה של מי נגר עם מצעים מנותקים ומתקני אגירה והשהייה.</p> <p>ו. מי נגר מהגגות יעברו דרך צמ"ג ויפנו לשטחי הגינון שבתחומי המגרש ו/או לקידוחי החדרה. מי נגר עודפים בלבד יוזרמו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ז. שטחים ציבוריים פתוחים קולטי נגר עילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקודם ובשימושם כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ח. בתכנון מדרכות, דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספגי מים, נקבוביים וחדירים במטרה לשלב ניהול נגר ונטיעות.</p>	<p>6.9</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. באזורי מגן לבאר מים פעילה הבנייה תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.10</p>



<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.10</p>
<p>ב. מרתפים מתחת למפלס מי תהום ייבנו בצורה שתבטיח אטימות מלאה ומניעת חדירת מים והצפת ובהתאם לתקן הישראלי.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. אזורר חניונים : א. החניונים התת קרקעיים יעמדו בכל הדרישות לעניין אזורר חניונים וריכוז CO. פליטת אוויר מחניונים תבוצע בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות אנשים. ב. פתחי ארובות/פירים להוצאת אוויר מחניונים תת קרקעיים יתוכננו במרחק מקסימאלי ככל תכנון זמין מונה הדפסה 84 הניתן מאזורי שהייה ומעבר אנשים וכן מפתחים סמוכים. ג. תכנון פרטי האזורר יאושר על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>2. הנחיות לטיפול בפסולת עירונית א. בקשה להיתר תציג הנחיות לטיפול ופינוי אשפה וזרמי אשפה : מיון לשני זרמים לפחות ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ואגף שפ"ע ברשות. יפורט אופן הטיפול והפינוי של כל אחד מהסוגים ויפורטו כל המתקנים המיועדים לכך (מיכלים מוטמנים, דחסנים וכדומה), בכלל זה מיקום המיכלים, אופן הגישה אליהם לצורך השימוש והתפעול, מערכת איורור (חשמל, תאורה וכיו"ב). ב. תשטיפים מחדר האשפה ינוקזו למפריד שמן וממנו יוזרמו למאסף ביוב. 3. תיאום המתקנים ופרטיהם עם הרשות המקומית יהיה תנאי להיתר בניה. 4. תחנות תדלוק קיימות ב"תחום השפעה" שמירת מרחק עבור שימושים רגישים מתחנת תדלוק קיימות כמסומן בתשריט. לא תותר בניה למגורים מלונאות או שימוש דומה בתחום רדיוס 40 מ', מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכד' לא יותרו בתחום רדיוס 80 מ'. 5. בדיקות קרקע וסקר היסטורי חובת הגשת סקר היסטורי מפורט ותכנית דיגום קרקע וגז קרקע לצרכי איתור זיהומים תחול בכל אתר בו, בהתאם למפורט בטבלת מיפוי פוטנציאל זיהום קרקע נמצא פוטנציאל זיהום 2 ומעלה וכן כאלה שהינם ללא מידע. ביצוע תכניות הדיגום יהיה תנאי לקבלת היתר. טיפול בקרקע המזוהמת יהיה שלב מקדים לכל עבודת חפירה/דיפון. בדיקות גז קרקע לצרכי מיגון יידרשו בכל אזורי הבינוי העתידי שעל פי מפת המתווה נמצאים באזור חובת בדיקת גזי קרקע ועל פיהן תקבע חובת מיגון בתאי השטח בהתאם לתוצאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לתחום ההיתר על ידי הועדה המקומית שתכלול : א. הוראות לפיתוח גגות ירוקים, הכוללים מצע לנטיעות וצבירת מים, וכן מרפסות ושטחים משותפים נוספים לרווחת המשתמשים. ב. קביעת הוראות להיקף הנטיעות בתכנית, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הועדה המחוזית "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015) והשהיית מי נגר.</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 84



תכנון זמין מונה הדפסה 84









תכנון זמין מונה הדפסה 84

תנאים למתן היתרי בניה

- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי וחצרות מבני הציבור לרבות גינון, תאורה, גדרות, פינות ישיבה ופינות משחק.
- ד. קביעת מקומות ייעודיים לאיגום אופניים במרחב הציבורי, מעבר לתקן מינימלי נדרש, לטובת משתמשי הרק"ל.
- ה. ההיבטים הסביבתיים של המגרשים למבני ציבור ייבחנו על ידי הגורם המוסמך.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת לתחום ההיתר.
3. אישור מורשי נגישות על פי חוק.
4. הבטחת אופן ותהליך רישום זיקת הנאה, הפקעות וכד' על פי הנחיות הועדה.
5. הריסת כל המבנים הקיימים בתא השטח המוצע החדש המסומנים להריסה וכן בכל תחום החלקה המקורית.
6. בקשה להיתר בניה למבני/מגרש תכלול נספח ניהול נגר הנדסי-סביבתי כמפורט בסעיף 6.9.
7. הכנת סקר קרקע לצורך זיהוי מזהמים וריכוזם בגזי הקרקע, תכנית דיגום קרקע והנחיות למיגון ככל שיידרשו, בהתאם להנחיות ולאישור המשרד להגנ"ס.
8. הגשת נספח רוחות מפורט. על-פי ממצאי הנספח, וככל שיידרש, יוצעו במסגרת הבקשה להיתר אמצעים למיתון רוחות החורגות מקריטריוני הנוחות.
9. תנאי למתן היתר בניה לבניינים הגובלים בתוואי הרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע ונת"א:
- א. במסגרת התיאום הגשת סקר הנדסי לאישור נת"ע, בו יובהר כי כל העבודות במסגרת התכנית (בדגש על חפירת המרתפים) לא ישפיעו בשום שלב על מנהרת הרק"ל ו/או כל מבנה בתחום הרק"ל.
- ב. לא יותר שימוש בעוגנים בתחום רצועת המתע"ן ברחוב ז'בוטינסקי.
- ג. יש לתאם לו"ז להקמת הפרוייקט עם נת"ע.
10. תנאי להיתר בניה במגרש 1093, יהיה הכנת תכנית מפורטת אחת לכלל המתחם.
11. אישור מהנדס הועדה לתכנון הנדסי-סביבתי לניהול נגר למתחם/מגרש. יפורטו הפתרונות כדי לעמוד ביעד לבניה משמרת נגר בתחומי המגרש לבינוי בהסתברויות (כמפורט בסעיף 6.9 לעיל) וכן הפתרונות למניעת הצפות מהירקון.
12. תכניות מפורטות יוגשו לאישור משרד הבריאות בשלב היתר הבניה בתחום רדיוסי מגן של "קידוח נחלת גנים" של ר"ג.
13. הקווים המאספים של מערכת הביוב של המבנה יתכננו כך שיורחקו מהקידוח למי שתיה ויעברו באופן גלוי מתחת לתקרת המרתף.
14. תינתן חוות דעת משרד הבריאות לנושא החדרת הנגר העילי בקרבת שוחות ביוב בתחום רדיוס המגן.
15. התכנית מצויה בשטח חשוד בזיהום ורגיש להחדרת מי נגר לאקוויפר. החדרת מי נגר לתת הקרקע תידרש לאישור רשות המים.
16. אישור לדרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ותאי ביוב, ניקוז, גז טבעי, דרכים, קווי ומתקני חשמל, קוי ועמודי תאורה, מרכזיית תאורה וכיו"ב, וכן כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
17. תיאום עם לבעל הרישיון עפ"י חוק החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש ובנייה מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וממתקני חשמל.
18. תנאי להיתר בניה, הרשאה או כל עבודה אחרת בתת הקרקע אשר מחייבים שאיבת מי תהום יהיה אישור מנהל רשות המים. השבת מי תהום בנסיבות המפורטות, לתת הקרקע



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות. 19. סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה. 20. תנאי להיתר במגרש שמאחד מספר חלקות הינו תשריט איחוד כדין לפי פרק ד' סעיף 137 לחוק התו"ב, או תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. 21. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לאוורור מרתפים ומיקום נקודות פליטת האוויר ממערכת האוורור. תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות לאוורור מרתפים מחוץ לקו בניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל המגרש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>6.13 עתיקות</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>1. נספח העצים לתכנית: נספח עצים בוגרים מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה. העץ עץ יגודר בגידור קשיח, הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יסומנו בסימון מיוחד לעת הגשת בקשה. 3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה לפקיד היערות האזורי/העירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. גמישות: במקרים מיוחדים בלבד, כאשר ישנו אילוץ תכנוני מהותי, רשאית הועדה המקומית לאשר, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ-5% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית, החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב</p>

6.14	שמירה על עצים בוגרים
	עם פקיד היערות.

6.15	שימושים חורגים
	מיום תחילתה של התכנית, יותר המשך פעילות של השימושים שאינם תואמים את השימושים המותרים מכח התכנית כשימושים חורגים, לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, עם אפשרות הארכה ל-5 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית. שימושים קיימים התואמים את הוראות התכנית לא יחשבו לשימושים חורגים. שימושים קיימים שאינם מותרים בתכנית זו יחשבו שימושים חורגים.

6.16	הנחיות מיוחדות
	עם אישור התכנית תירשם הערת אזהרה על המגרשים הנמצאים בתחום פשט הצפה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות תחבורתית	שלביות תחבורתית לפיתוח מעבר ל-200,000 מ"ר מכח תכנית זו: הקמת שבילי אופניים בתחום התכנית ברחוב ששת הימים וברחוב בן גוריון.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ-20 שנים מיום אישור התכנית.

