

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0660563

הירקון - גרונר בני ברק

תל-אביב

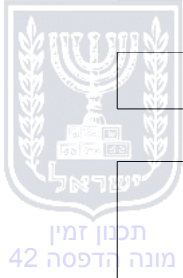
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להסדרת ייעודי קרקע במתחם בצפון בני ברק בשכונות: פרדס כ"ץ ותל גיבורים.  
ייעוד הקרקע המאושר: משרדים ומסחר אינו תואם את השימוש הקיים בפועל והתואם לכוונות תכנית המתאר הכוללנית: מגורים.  
התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע למגורים ומקצה שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור, כן קובעת זכויות עבור שטחי ציבור במגרשי המגורים, הוראות בנייה ותנאים להיתר והוראות לביצוע חלוקה או איחוד עתידיים של המגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הירקון - גרונר בני ברק

מספר התכנית 501-0660563

1.2 שטח התכנית 8.204 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	183882
קואורדינאטה Y	667023

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם מדרום לרחוב הירקון, לאורך רחוב גרונר עד לרחובות זרובבל ובן יוסף שלמה.

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

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה ת"א - רמת גן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	83	גרונר	בני ברק
	64	גרונר	בני ברק
	71	גרונר	בני ברק
	66	גרונר	בני ברק
	65	גרונר	בני ברק
	62	גרונר	בני ברק
	67	גרונר	בני ברק
	69	גרונר	בני ברק
	75	גרונר	בני ברק
	68	גרונר	בני ברק
	81	גרונר	בני ברק
	60	גרונר	בני ברק
	79	גרונר	בני ברק
	77	גרונר	בני ברק
	26	הירקון	בני ברק

שכונה פרדס כ"ץ ותל גיבורים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
143 - 132	580 /בב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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
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
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105/ ד/ 2. הוראות תכנית בב/ 105/ ד/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105/ ד/ 2
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
02/01/1996	1099	4368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 580 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 580
17/12/2003		5256	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105/ ס/ 1. הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ ס/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ מק/ 105/ ס/ 1
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1975		2147	תכנית זו מחליפה את התכנית בשטח התכנית הזו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 36/ א ממשיכות לחול.	החלפה	בב/ 36 / א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 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		עדן בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 20 17/06/2021	עדן בר	17/06/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 19 17/06/2021	רשא חורי	17/06/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	11: 03 06/05/2021	איתן עדן	03/05/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים	09: 40 11/05/2021	יאיר קורנברג	28/12/2020	1	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	09: 39 11/05/2021	יאיר קורנברג	28/12/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז מילולי	10: 53 30/06/2021	יאיר קורנברג	24/06/2021	18		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	10: 53 30/06/2021	יאיר קורנברג	28/12/2020		1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב מילולי	12: 34 14/05/2020	יאיר קורנברג	14/05/2020	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח סביבה מילולי	10: 01 09/05/2021	רון לשם	09/05/2021	55		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר זיהום קרקע	13: 09 08/03/2020	רון לשם	08/03/2020	129		מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	חוברת סקר עצים	11: 00 06/05/2021	אדיר אלוס	29/04/2021	19		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית סקר עצים	11: 01 06/05/2021	אדיר אלוס	29/04/2021		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	קומפילציה מצב מאושר	14: 12 07/12/2020	עדן בר	07/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף אדגז			בני ברק	צירלסון	14	03-5795922	03-5795921	
	פרטי	מתי מגן		מ.מגן אינטרנשיונל חברה לבנין והשקעות	רמת גן	הכבאים	6	03-6770979	03-5749378	magenta1@ walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתי מגן		מ.מגן אינטרנשיונל חברה לבנין והשקעות	רמת גן	הכבאים	6	03-6770979	03-5749378	magenta1@walla.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי	חגור	(1)		03-9032190		
תנועה	יועץ תחבורה	רשא חורי	17617078	דקר בנין והנדסה	חיפה	ביאליק	3	04-8622032	04-8622031	rasha@decke r.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד מורשה	מודד	חוסם אל-דין מסראווה	894	מ.ח הנדסת מדידות	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed10@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתן עדן	75672	איתן עדן אדריכלים	תל אביב- יפו	למרטין	33	03-6836712	03-6836712	eden@actco m.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk- eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 309.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד ממשרדים ומסחר לייעוד מגורים וקביעת זכויות והוראות בנייה במתחם "גרונר".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי קרקע מ"מסחר ומשרדים" ל"מגורים".
- ב. קביעת שביל ציבורי בהתאם למתוכנן בסביבה הקרובה.
- ג. קביעת תאי שטח 503, 502, 501 בייעוד "שטח ציבורי פתוח".
- ד. קביעת חזיתות מסחריות בתאי שטח 101 ו-109.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ה. קביעת קוי בניין.
- ו. קביעת מבנים להריסה.
- ז. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה עתידיים.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר, הנחיות סביבתיות וניהול מי נגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 109
שטח ציבורי פתוח	501 - 503
דרך מאושרת	601, 603, 605
דרך מוצעת	602, 604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	102 - 108
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	108
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	603, 605
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	604
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	101, 103, 105 - 109
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	502, 503
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	603, 605
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	603, 605
דרך /מסילה לביטול	מגורים	101, 105 - 109
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101 - 109
חזית מסחרית	מגורים	101, 109
להריסה	דרך מאושרת	601, 603, 605
להריסה	דרך מוצעת	602, 604
להריסה	מגורים	101 - 103, 105 - 109
להריסה	שטח ציבורי פתוח	501 - 503

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
70.07	5,765	אזור משרדים עם קומת קרקע מסחרית
12.19	1,003	דרך לשימוש מעורב
6.08	500	דרך מאושרת
9.60	790	דרך מוצעת
2.07	170	שביל הולכי רגל
<b>100</b>	<b>8,228</b>	<b>סה"כ</b>

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.48	2,008.28	דרך מאושרת
7.05	578.59	דרך מוצעת
61.66	5,058.96	מגורים

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.80	558.26	שטח ציבורי פתוח
100	8,204.09	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים, שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים לרבות מבואה וחדרים למתקנים טכניים. קומת קרקע-מגורים, שטחים משותפים נלווים למגורים, שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים לרבות מבואה, חדרים טכניים, אחסון עגלות ואופניים, חדרי אשפה וכיו"ב. מתחת לקרקע - שטחי שירות לרבות עבור מתקנים טכניים והנדסיים, מקומות חניה, מחסנים דירתיים וכיו"ב. בתאי שטח 101 ו-109 בקומה מתחת לכניסה הקובעת יותרו בנוסף לנ"ל: מסחר, שטחי שירות נלווים למסחר. בתאי שטח 108-102 בנוסף יוקצה בקומת הקרקע שטח למבנים ומוסדות ציבור, שימושים אפשריים: חינוך, בריאות, קהילה ורווחה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות המירבי לבנייני מגורים לא יעלה על 6 קומות + קומה חלקית מעל קומת הכניסה.</li> <li>גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' (ברוטו).</li> <li>גובה קומת הכניסה לא יעלה על 3.5 מ' (ברוטו).</li> <li>גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מ' (ברוטו).</li> <li>גובה קומת הקרקע בבניין עם חזית מסחרית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</li> <li>שטח עיקרי מינימלי של יח"ד לא ייפחת מ-45 מ"ר, לא כולל ממ"ד, סוכה ומרפסות שמש.</li> </ol> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יח"ד קטנות</p> <p>מתוך סך היח"ד בתכנית 20% תהיינה יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר.</p> <p>מרפסות שמש</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר מרפסות שמש בתנאים הבאים:</li> <li>מרפסות השמש יותרו בחזיתות הפונות לרחוב ובחזית העורפית בלבד.</li> <li>הרוחב המירבי של מרפסות השמש בחזית הפונה לרחוב לא יעלה על 1.50 מעבר לקו הבניין.</li> <li>הרוחב המירבי של מרפסות השמש העורפיות לא יעלה על 1.10 מ' מעבר לקו הבניין.</li> <li>לא יותר קירוי בנוי מעל מרפסות השמש פרט לקירוי הנובע ממרפסת שמש אחרת</li> </ol> <p>מחסנים בקומות מדרון</p> <p>בקומות המדרון תותר בניית מחסנים בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגישה אל המחסנים תהיה מתוך חדר המדרגות בלבד.</li> <li>המחסנים יוצמדו ליח"ד בבניין ותרשם הערה בלשכת רישום המקרקעים בהתאם.</li> <li>שטח כל מחסן לא יעלה על 10 מ"ר</li> <li>סה"כ תכסית המחסנים בכל קומת מדרון לא יעלה על 30% מתכסית הקומה טיפוסית.</li> <li>המחסנים יותרו בגבולות קווי הבניין בלבד.</li> </ol> <p>קומת הכניסה ומדרגות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

4.1	מגורים
	<p>1. השטח המשותף הבנוי בקומת הכניסה לא יפחת מ 60 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>2. השטח הפנוי בקומת הכניסה לא יפחת מ 20% מתכסית הקומה שמעליה.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר קומת מרתף אחת בלבד.</p> <p>2. הגישה למרתף תהיה דרך חדר מדרגות המשותף בלבד.</p> <p>3. המרתף יותר עד גבולות המגרש, ובלבד שיישאר לפחות 15% משטח המגרש פנוי לחלחול ללא כל בנייה מעליו או מתחתיו, כמפורט בסעיף 6.4, בעדיפות על החזית הפונה לרחוב.</p> <p>4. גובה המרתף לא יפחת מ - 2.5 מ' אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים ולא יעלה על 6 מ' נטו.</p> <p>5. פני המרתף החיצוני לא יעלו מעל לפני הקרקע.</p> <p>למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים ו/או במגרשים מדרוניים או בהתחשב במפלס הכניסה הקובעת לבניין, תהא הועדה המקומית רשאית, בהמלצת מהנדס העיר, ועפ"י שיקולים תכנוניים שיירשמו, לקבוע הפרשי מפלסים אחרים מהאמור ברישא לסעיף זה .</p> <p>6. עומק אדמה גנטית מעל גג מרתף עליון לא יפחת מ 1.5 מ'.</p> <p>7. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים וכן למניעת פגיעה בתשתיות תת-קרקעיות (פרטיות או ציבוריות).</p> <p>8. בכפוף לקיום כל החניות עפ"י תכנית זו, יותרו מחסנים לדיירי הבניין בשטח הנותר ובתנאי שישמרו שטחי ניהול נגר כמפורט בסעיף 6.4.</p> <p>9. שטח כל מחסן (נטו ללא קירות) לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>10. אוורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות לאוורור מרתפים מחוץ לקו בניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכוון הרחוב או השצ"פ הגובל המגרש.</p> <p>11. מענה לרכב תפעולי ותברואה יהיה בתת הקרקע ובתחום המגרש.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>מצללות (פרגולות) בגג</p> <p>1. שטח הפרגולה לכל דירת גג או לכל דירה הכוללת חדרי גג (במפלס הגג) לא יעלה על 15 מ"ר או 1/3 מהגג הפנוי, לפי הקטן מביניהם.</p> <p>2. לא תותר בניית קירות לפרגולה.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בניין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>2. לא יותר כל שינוי מקווי הבניין הנ"ל וזה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6 מ' (לא כולל סוכות).</p> <p>4. במקרה של איחוד בין תאי שטח קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 6.3.</p>
ו	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>בתאי שטח 102-108 :</p> <p>1. באם ייקבע שימוש לגני ילדים או מעון יום, תצורף חצר כנדרש.</p> <p>2. הגישה לשטח הציבורי תירשם כזיקת הנאה למעבר לציבור ו/או תעוגן במסמכי הבית המשותף.</p> <p>3. הגישה לשטח הציבורי תהיה נגישה כדין.</p> <p>4. הגישה לשטח הציבורי תהיה ישירה מהדרך ונפרדת מהגישה לבניין המגורים.</p> <p>5. לא יותרו שימושים המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים.</p>



4.1	<b>מגורים</b>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>בתאי שטח 101 ו-109 תיקבע חזית מסחרית לרח' הירקון בהתאם לתכניות רחוב הירקון ויכולו עליהן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי המסחר יופנו לרחוב הירקון וימוקמו במפלס הרחוב בהתאם לסימון חזית מסחרית בתשריט.</li> <li>לאורך החזית המסחרית בין גבול תא השטח לקו הבניין תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט.</li> <li>תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לשימוש הציבור לא תותר בניית גדרות בתחום זה.</li> <li>במסגרת הבקשה להיתר יוצגו שטחי טיפול לאצירת אשפה, טיפול ופינוי פסולת ושטחי פריקה וטעינה.</li> <li>לפחות 60% מחזית המבנים לרח' הירקון תהיה עבור השימוש המסחרי.</li> <li>לא יותרו שימושים המחייבים חזיתות אטומות.</li> <li>לא יותרו שימושים המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים.</li> </ol>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>שימושים ראשיים: שטחי גינון ונטיעות, חורשות, גנים ציבוריים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני שתייה ומתקני תאורה.</p> <p>שימושים משניים: קווי תשתיות תת קרקעיים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תאי השטח 501-502 הינם שצ"פים ברוחב 6 מ', המהווים קישור ישיר למערך השטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית הצמודה, לצורך מעבר מזרח מערב.</li> <li>לא יותר מעבר רכב וחניה בשצ"פ וכן לא תותר כל בניה בו מעל ובתת הקרקע.</li> <li>תותר הקמת מצללות וקירויים בתחום השצ"פ בשטח של עד 25% משטח התא. הקירוי יהיה אופקי בלבד. תאסר סגירת דפנות קירוי ו/או מצללה.</li> <li>לא תותר הקמת גדרות למעט במקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.</li> <li>בכל שטח ציבורי פתוח ישתלו עצים על פי תכנית פיתוח שתוכן לאותו שטח ציבורי פתוח, בהיקף שלא יפחת משמונה עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף.</li> <li>בכל מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח, תחול חובת שתילת עצים ב-20% לפחות משטח המגרש, וחובת שימור תכסית טבעית (אדמה) ב-50% לפחות משטח השצ"פ.</li> <li>בכל שצ"פ תהיה חובת התקנת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש.</li> </ol>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>שימושים בדרך על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות, הצללה ושבילי אופניים וכן מתקני וקווי תשתית כגון: מתקני ביוב, חשמל, טלפון, בזק וכדו'.</p>





<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>1. בתחומי דרכים מאושרות ובכפוף לבדיקה ואישור מהנדס העיר ורשות מוסמכת תותר הקמת מתקני וקווי תשתית. תינתן עדיפות למערכות תשתית בתחומי דרכים על פני יעוד אחר.</p> <p>2. רוחב הדרך כמסומן בתשריט. ביצוע הדרך יהיה בהתאם לתכנית מפורטת לביצוע של הסדרי תנועה וחניה שאושרה על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים בדרך על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות, הצללה ושבילי אופניים וכן מתקני וקווי תשתית כגון: מתקני ביוב, חשמל, טלפון, בזק וכדו'.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	בתחומי דרכים ובכפוף לבדיקה ואישור מהנדס העיר ורשות מוסמכת תותר הקמת מתקני וקווי תשתית. תינתן עדיפות למערכות תשתית בתחומי דרכים על פני יעוד אחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	מפלגת הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה-מפלגת הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כולל
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	מתחת לכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת	28	42	56	65	485	6451	1131		1945	3375	1330	101	מגורים	מגורים
							25	333	58	275			1330	101	מסחר	מגורים
1		(1) 7.5	28	38	16	65	485	1979	347		545	1087	408	102	מגורים	מגורים
								130				130	408	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1		(1) 7.5	28	38	15	65	485	1955	343		510	1102	403	103	מגורים	מגורים
								130				130	403	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1		(1) 7.5	28	38	12	65	485	1581	277		405	900	326	104	מגורים	מגורים
								130				130	326	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1		(1) 7.5	28	38	18	65	485	2352	412		615	1325	485	105	מגורים	מגורים
								130				130	485	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1		(1) 7.5	28	38	19	65	485	2401	421		650	1330	495	106	מגורים	מגורים
								130				130	495	106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1		(1) 7.5	28	38	17	65	485	2231	391		580	1260	460	107	מגורים	מגורים
								130				130	460	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1		(1) 7.5	28	38	21	65	485	2692	472		720	1500	555	108	מגורים	מגורים
								130				130	555	108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1		(1) 7.5	28	42	25	65	485	2905	509		790	1606	599	109	מגורים	מגורים
								25	150	25	125		599	109	מסחר	מגורים
				39	199		513	25941	4386	400	6760	14395	5061		<סך הכל>	מגורים

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:

א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

ב. בנוסף לשטח העיקרי הרשום לעיל יוקצה שטח של 12 מ"ר בממוצע עבור מרפסת שמש, ו-8 מ"ר עבור מרפסת סוכה לכל יח"ד.

ג. לא תותר תוספת דירות מדרון מעבר למופיע בטבלה לעיל.

ד. בקומות המרתף תותר בניה עד לקו 0, בכפוף לשמירה על תכנית מקסימלית של עד 85%.

ה. מתוך סך היח"ד בתכנית 20% תהיינה יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קרקע + 6 + קומת גג חלקית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. החניות יהיו תת קרקעיות, עפ"י תקן 0.5 בהתאם לתכנית מתאר כוללנית בני ברק- בב/2035 (מס' 501-0308296).</p> <p>2. תקן חניה לשימושים שאינם מגורים יהיה על פי התקן עבור אזור ב' בתקן הארצי לכל היותר.</p> <p>3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>4. תתאפשר התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי. מספר עמדות החניה לרכב יתואמו במסגרת תכנית העיצוב לעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. רמפות כניסה לחניה לא יתחילו בתחום זיקת הנאה או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים.</p> <p>6. תינתן עדיפות לכניסות משותפות לחניונים.</p>
6.2	חשמל
	<p>1.. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע וללא הקטנת תכסית פנויה מותרת, על ובתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד).</p> <p>3. מתקני החשמל יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים וללא הקטנת תכסית פנויה מותרת על ובתת הקרקע.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה אלא במרחק הבטיחות מקווי חשמל ומתקני חשמל קיימים או מאושרים. מתקני החשמל וקווי החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</p>
6.3	איחוד וחלוקה
	<p>יותר איחוד תאי שטח בייעוד מגורים, עבור הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה מגורים חדש. קווי הבניין במקרה של איחוד מגרשים יהיו כדלהלן:</p> <p>בין תאי השטח שיאוחדו יקבע קו בניין 0 מ'.</p> <p>שאר קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>זכויות הבניה יהיו בהתאם לסכום הזכויות של תאי השטח המקוריים המופיעים בטבלה 5 לעיל. תנאי להיתר בניה תכנית איחוד וחלוקה.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. תנאי להיתר בניה הינו אישור רשות המים לפתרונות ניהול הנגר, האישור יועבר בהתאם לתוצאות סקר גז קרקע, ככל שהסקר יצביע על זיהום אפשרי תידרש גם חקירת מי תהום בהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>2. נפח נגר כולל לניהול בתחום התכנית יעמוד לפחות על 750 מ"ק, כמפורט בנספח ניהול הנגר לתכנית זו.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח/בקשה להיתר בניה, תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר הקבוע בתכנית זו ובאופן שנפח הנגר היממתי המנוהל בשטח הבקשה יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח בתקופת חזרה של 1:50 שנה. החישוב הנפחי והתכנון יעשו בהתאמה להנחיות מסמך "מדיניות לניהול נגר במרחב העירוני", גרסת מרץ 2021, או גירסה עדכנית לה.</p>

ניהול מי נגר	6.4
<p>4. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, וכד'. הפנייה מהמרחב הפרטי לשצ"פ בתחומי הבקשה להיתר תותר רק לאחר הבטחת יכולת קליטת הנגר בשצ"פ ובהתחשב בכלל הנגר המנוהל בו.</p> <p>5. תכנון מערכות מי הנגר והניקוז להבטחת הגנה על שטחים מבוינים ותכנון רום מפלסי הבינוי יתייחס להנחיות תמ"א 1.</p> <p>6. תכנון ספיקות הנגר היוצא מתחום המגרש בכל רגע נתון יתוכנן בהתאם לספיקות המקסימליות המאושרות על-ידי מהנדס הועדה המקומית ובלבד שמערכת ניהול הנגר העירונית תתפקד כראוי.</p> <p>7. בכל מגרש מגורים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים ופנויים מבינוי על ובתת הקרקע, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	

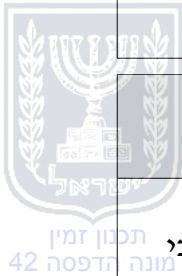


עתיקות	6.5
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), תבוצענה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, תעשינה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



רישום שטחים ציבוריים	6.6
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה.</p>	

זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי	6.7
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור בתאי שטח 101 ו-109 כמסומן בתשריט : א. לאורך רחוב הירקון במרווח בין קו הבניין לגבול המגרש, תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הרחוב. ב. בין קו הבניין לקו המגרש המערבי של תא שטח 101, תיקבע זיקת הנאה ברוחב 4 מ' לטובת מעבר הולכי רגל מרחוב הירקון לרחוב גרונר.</p> <p>2. תחום זיקת הנאה יהיה מואר ופתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף מפלסים עם הרחובות ומעברים ציבוריים שבקצותיו.</p> <p>3. תרשם זיקת הנאה תת קרקעית בדופן המערבית של תא שטח 101 ברוחב 5 מ' עבור מעבר</p>	



<p><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תשתיות, כמסומן בתשריט. 4. לאורך רח' גרונר תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 1 מ' בכל צד של הדרך, זיקת הנאה זו תפותח בהמשך למפלס המדרכה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים הקיימים בתא השטח. ההריסה תהיה בהתאם להוראות המשרד להגנ"ס או מי מטעמו. 2. הריסת מבנים קיימים במגרש, לרבות בשטח השצ"פ ו/או הדרך היא תנאי להיתר. 3. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדריכלי, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות והוראות תכנית זו. 4. הבטחת העתקת תשתיות עפ"י הצורך. 5. תאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו בשלב ההיתר לרבות בנושאים הבאים: א. הריסת המבנים הקיימים לרבות לגבי פינוי פסולת בניין וכדו'. ב. אבטחת מרחקי הבטיחות מקווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים ומיקום מתקני החשמל בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו. ג. מניעת מטרדי אבק ורעש וכדו' בזמן ההריסה והבנייה. 6. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. 7. תנאי להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים יהיה ביצוע דיגום גז קרקע אקטיבי בהתאם לתכנית דיגום שתאושר ע"י המשרד להגנ"ס, וקבלת אישור על פטור ממיגון מרתפים או הצגת תכנית למיגון מרתפים. 8. תנאי להיתר בניה לתא שטח 101 יהיה הבטחת פיתוח שצ"פ 503. 9. תנאי להיתר יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי על שם העירייה. 10. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים משימושים מטרדיים בסביבת התכנית ומהמערכות המכאניות המתוכננות, ותקבע את סוג המיגון האקוסטי ככל שידרש. חוות דעת זו תוגש למשרד להגנ"ס או מי מטעמו. 11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לנטיעת עצים לאורך המדרכות כחלק מנספח העיצוב. התכנית תיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015). 12. אישור הועדה המקומית ואישור רשות המים לפתרונות הנדסיים-נופיים לניהול נגר בהתאם למפורט בסעיף 6.4. 13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשויות התמרור המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת. 14. תנאי להיתר הריסת המבנים החורגים לתחום שטחי הציבור.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6.11**

**שמירה על עצים בוגרים**

הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.

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

ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. מונה הדפסה 42 תכנון זמין

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מס' XXX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה בפקיד 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 אשר עולה לעת התכנון המפורט ואשר לא יכול לאפשר סטטוס עץ מסוים כפי שנקבע בתכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשר, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ-5% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית, החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.

6. נטיעות :

פיתוח מדרכות ונטיעות במרחב הציבורי על פי מסמך המדיניות לנטיעות במרחב הציבורי של מנהל תכנון זמין מ-42 הדפסה

מחוז תל אביב.

7. לעת הגשת היתר יש לפעול בהתאם לתנאים הבאים :

א. מפרטי שימור לעצים המופיעים בשטחים הירוקים.

ב. בחינה מחודשת של אגרונום לשינוי מעמד העצים הנמצאים בשטחים הירוקים מכריתה לשימור.

<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>ג. הגשת טבלה המסכמת את הערך החלופי ומחשבת כמות העצים המיועדת להישתל בפרוייקט.  ד. העברת ההפרש הנותר לתב"ר העירוני לנטיעת אילנות.  ה. רישיון כריתה יינתן בכפוף להצגת היתר בניה בתיאום מול פקיד יערות במשרד החקלאות רותם ניסן.</p>	
<p><b>6.12 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו.  2. תוספת קומות מעבר לקבוע בתכנית זו.  3. בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט סוכות ומ. שמש כמפורט בתכנית זו.  4. תוספת שטחים.  5. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p><b>6.13 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>בתקופת המעבר שבין אישור התכנית לאישור הבניה לא יותרו תוספות בניה למבנים הקיימים ובכללם הרחבות ו/או תוספת חדרי גג ו/או תוספת פרגולות וכד'.</p>	



<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>מיידי.</p>	

