

העתק מינהל מקרקעי ישראל

msC0047
10 בינואר 2012

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

בב' 572

מתחם בני - ברק צפון

הוראות תכנית

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 572/22	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 26.7.12	לאשר את התכנית
12.9.12	גיל אורון
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ להב"ה / לתת תוקף	
572	תכנית מס' בב'
25.5.09	ביום 2009/115
יו"ר הוועדה	מנהל

תוכן העניינים:

1. התכנית	
1.1 המקום, גושים וחלקות	
1.2 תחולת התכנית וגבולותיה	
1.3 שטח התכנית	
1.4 בעל הקרקע	
1.5 יוזם התכנית	
1.6 מגיש התכנית	
1.7 עורך התכנית	
1.8 מסמכי התכנית	
1.9 יחס לתכניות אחרות	
1.10 מטרות התכנית	
2. פרוט מונחים, הגדרות ופרשנות	
3. אזורי יעוד, תכליות ושימושים	
3.1 אזור מרכז עסקים ראשי	
3.2 פארק תעסוקה	
3.3 אזור תעסוקה	
3.4 אזור מסחר מעורב	
3.5 אזור בנייני ציבור	
3.6 פארק הירקון	
3.7 שטח ציבורי פתוח	
3.8 שטח ציבורי פתוח (סימבולים)	
3.9 דרכים ומסילות ברזל	
3.9.1 רצועת דרך 491 (כביש ומסילת ברזל)	
3.9.2 דרכים פנימיות- מוגדרות ברמה מפורטת	
3.9.3 שטח למסילות ברזל	
3.9.4 אישור תכנית נפרדת בתחום רצועת מסילות הרכבת וכביש 491 (איילון מזרח)	
3.9.5 קווי בניין מדרכים ומסילות ברזל	
3.9.6 נספח הרכבת- שלביות פינוי שטחי הרכבת	
3.9.7 תחנת הרכבת	
3.10 רצועה לפיתוח ועיצוב נופי	
4. רישום שטחים ציבוריים	
5. זכויות ומגבלות בניה – חלוקת סל הזכויות	
6. התליות תחבורה	
7. הוראות עקרוניות מנחות	
7.1 צירים ירוקים למעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים	
7.2 תוואי הסעה ציבורית	
7.3 חניה	
7.4 תחנות תדלוק	
7.5 תחנת רכבת	
7.6 מבנים ומתקנים מומלצים להסבה	
8. נספח הבינוי וההוראות	

9. נספח תשתיות וההוראות

9.1 חשמל

9.2 ניקוז

א. חלחול מי נגר

ב. פשט הצפה

10. הוראות איכות הסביבה, כולל התניות לתכניות מפורטות

11. תכניות מפורטות והנחיות

11.1 תנאים נוספים לתכניות מפורטות והיתרי בניה

11.2 תכולת תכניות מפורטות

11.3 תכנית מפורטת לחלק מאזור תכנון

12. הוראות מעבר

13. רישום הערת אזהרה לפשט ההצפה

14. היטל השבחה

15. מועד משוער לביצוע

16. חתימות

**חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית בב/ 572 - מתחם בני-ברק צפון
הכוללת הוראות מפורטות ביחס לדרכים**

1. התכנית:

1.1 מחוז: תל - אביב

מרחב תכנון מקומי: בני - ברק

גושים וחלקות:

גוש 6105	חלקי חלקות:	248, 247, 192.
גוש 6195	חלקה:	778, 781.
גוש 6640	חלק מחלקה:	666.
	חלקות:	1, 2, 66, 67, 72, 73, 101.
	חלקי חלקות:	3, 4, 27, 28, 64, 65, 94, 96, 98, 103.
גוש 6641	חלקות:	4-13, 31, 33-38, 39-55, 57-59, 61-63, 65-67, 69-71,
		73-75, 77-79, 81-88, 91.
	חלקי חלקות:	28, 56, 60, 64, 68, 72, 76, 80, 89.
גוש 6642	חלקות:	3, 4, 6, 9, 10, 14, 17-24, 26, 28-33, 37, 48, 52, 53.
	חלקי חלקות:	5, 39, 40, 47, 49, 50.
גוש 6643	חלקות:	3, 52, 74, 98, 99-102, 104, 110, 112.
	חלקי חלקות:	51-49, 80, 86, 89.
גוש 6790	חלקות:	37, 38, 46, 51, 52, 55, 56.
	חלק מחלקה:	40.

1.2 תחולת התכנית וגבולותיה:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט וגבולותיה הם:
במערב- דרך מבצע קדש;
בצפון- נחל הירקון וגבול מוניציפאלי עם ת"א;
במזרח- דרך מס' 4 וגבול מוניציפאלי עם פתח-תקווה;
בדרום- דרך אם המושבות/ששת הימים והשטח הבנוי של בני ברק.

1.3 שטח התכנית: כ-1,450 דונם.

1.4 בעל הקרקע: מדינת ישראל ואחרים

1.5 יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל ועיריית בני ברק

1.6 מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית בני ברק

**1.7 עורך התכנית: אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' יגאל אלון 67, ת"א, טל. 03-5628022**

מאשרת

1.8 מסמכי התכנית:

- א. 30 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. תשריט, ערוך בקנה מידה 1:2500, הכולל גם תשריט במפלס האיילון והרכבת ערוך בקנה מידה 1:2500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח תנועה מנחה ערוך בקנה מידה 1:2,500 הכולל תכנון מפורט לדרכים המפורטות בהוראות התכנית.
- ד. נספח בינוי מנחה, המחייב בנושאים המפורטים בהוראות התכנית בלבד, בעל 3 גיליונות: תכנית בינוי אילוסטרטיבית ערוך בקנה מידה 1:2,500, חתכים עקרוניים בק.מ. 1:1000, חתכים לגשר הרלינג בק.מ. 1:500.
- ה. נספח תשתיות, ערוך בקנה מידה 1:1,250 המחייב בנושאים המפורטים בהוראות התכנית בלבד.
- ו. נספח שלביות פינוי שטחי הרכבת (להלן: נספח הרכבת), ערוך בקנה מידה 1:5,000, נספח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- ז. נספח ניקוז, נספח זה הינו לרקע בלבד.

1.9 יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות: בב/105/א, בב/105/ב, בב/728/ב, בב/100/ב, בב/505/ב, בב/559/א, בב/560/ב, בב/610/ב, בב/89/א, בב/623/ב, בב/מק/3002, על תיקוניהן.
- ב. תכנית זו כפופה להוראות תכנית בב/650 אשר תגבר על הוראות תכנית זו. הזכויות התקפות מכוח בב/650 ניתנות למימוש בלי שלביות ובלי כל מגבלה אחרת שהתכנית מחילה. סל הזכויות הקבוע בתכנית זו כולל בתוכו גם את הזכויות שבתחום בב/650. תחום תכנית בב/650 לא יכנס לאיחוד וחלוקה בתחום תכנית המתחמים ובכלל.
- ג. על תכנית זו יחולו ההוראות של תכניות תמ"מ 5/2, תמ"מ 5/1, תדמ"ת 2000, וזו תהיה כפופה להן.
- ד. בכל סתירה בין תכנית זו לתכנית בב/572/פ, קובעות הוראות תכנית הפארק.

1.10 מטרות התכנית:

- א. תכנון מחדש של המתחם ע"י שינוי ייעודי קרקע קיימים, בחלקם או בשלמותם: מחסנים, שטח חקלאי, שטח חקלאי מיוחד, שטח חקלאי מוגבל, שטח פרטי פתוח, אזור שמורת רכבת, שטח אחסנה לשמורת רכבת, שטח ציבורי מיוחד, מגרש מיוחד, שטח ציבורי פתוח שטח לתכנון מיוחד, מרכז עסקים, תעשיה עתירת ידע. וזאת לצורך:
 1. פיתוח מוקד תעסוקה מטרופוליני משני, בעל אופי עסקי מעורב, כולל תחנת רכבת ומרכז תחבורה המנצל את פוטנציאל הגודל והנגישות התחבורתית של המתחם.
 2. חיזוק העיר בני-ברק, על ידי יצירת רובע נוסף שייעודיו העיקריים הם תעסוקה, שימושים מעורבים, ושטחים ציבוריים.
 3. מענה לצורך בקיום עורקי התחבורה המחוזיים הראשיים החוצים את המתחם תוך כדי שילובם.
 4. קביעת שטח ציבורי פתוח בגדה הדרומית של נחל הירקון, כרצף מטרופוליני לפארק הירקון, וכפארק עירוני לרווחת תושבי בני ברק, ותנאים להסדרתו.

ב. קביעת זכויות בניה:

1. סה"כ השטח המותר לבניה, לכלל היעודים בתחום התכנית, לא יעלה על 1.5 מיליון מ"ר שטחים עיקריים. מתוכם יוקצו 150,000 מ"ר שטח עיקרי למבני ציבור. בנוסף לכך, תוקצה מנה של 150,000 מ"ר שטח עיקרי למבני ציבור, שתיועד בתכניות עתידיות לשימושים ציבוריים שיקבעו ספציפית לעת ראייה.

- מתארית כוללת של העיר ושל פיזור צרכי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר. סה"כ השטחים למבני ציבור בתכנית יהיו 300,000 מ"ר עיקרי (לא כולל שטחי הבניה למבני ציבור מתוקף תכנית בב/726).
2. קביעת הוראות למימוש התכנית בשלבים, והבטחת ביצוע מטלות תחבורה ומטלות פיתוח בכל שלב.
- ג. הגדרת התכנית ברמה המפורטת ביחס לדרכים הפנימיות: רחובות לח"י, אצ"ל, המשך המכבים, והרלינג.
- ד. קביעת אזורי תכנון ועקרונות בינוי.
- ה. קביעת תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחמי התכנון.
- ו. קביעת תנאים והנחיות ביחס לעורקי התחבורה הראשיים שבתחומה, על מחלפיהם, וביחס להסדרת מסילות הרכבת והמתקנים להפעלתם, כולל שילוב ייעודי תעסוקה מעל שטח דרכים ומסילות ברזל.
- ז. קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.

2. פרוט מונחים, הגדרות ופרשנות:

בתכנית זו תהא לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על תיקוניו (להלן: "החוק") ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 (להלן: "התקנות"), וכן ההגדרות המפורטות להלן:

- 2.1 **הועדה המקומית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק.
- 2.2 **הועדה המחוזית:** הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב.
- 2.3 **רשות מוסמכת:** משרד ממשלתי או רשות ציבורית שעניין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.
- 2.4 **רשות מקומית:** עיריית בני ברק.
- 2.5 **תכנית בינוי ופיתוח:** תכנית או מערכת תכניות בקנה מידה 1:1000/1:500 שיצורפו לתכנית מפורטת, שתכלתן מפורטת בהוראות התכנית כולל פתרון לאזורי התפר עם המתחמים השכנים.
- 2.6 **תכנית תשתית:** תכנית או מערכת תכניות שיצורפו לתכנית מפורטת, בקנה מידה 1:1000/1:500 על בסיס תכנית הבינוי והכוללת בין השאר קווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז, כיבוי אש, גז, טפול באשפה וכיו"ב.
- 2.7 **תכנית תחבורה:** תכנית או מערכת תכניות הכוללת את כל הדרוש להסדרת דרכים, מסילות, חניות, הסדרי תנועה ומסופי הסעה ציבורית, שיצורפו לתכנית מפורטת.
- 2.8 **אזור תכנון:** שטח תחום המסומן בתשריט באותיות א, ב, ג, ד, ה, ו, פ המשמש לצורך הגדרת השטח אליו תתייחס תכנית הצל לאזור התכנון. מובהר בזאת כי אלה אינם מתחמים לאיחוד וחלוקה אלא רק בהיבט של ייעודים ושימושי קרקע בלבד.
- 2.9 **בנייני ציבור:** שטח קרקע ביעוד מבני ציבור ו/או שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, כהגדרתם בחוק ואו בתכנית המתאר בב/105 וא על תיקוניה, המהווים חלק מבניין ביעוד אחר.
- 2.10 **מפלס הקרקע:** באזורים בהם קיימת בנייה מעל לרצועות דרך ומסילה יחשב מפלס הולכי הרגל כמפלס הקרקע לצורך כניסה ראשית, חניה תת קרקעית וכיוב' (להלן: מפלס הסיפון).
- 2.11 **דרך ששת הימים /אם המושבות:** ציר תחבורה המשכי הנקרא בתחום פתח תקוה - אם המושבות, בתחום בני ברק - ששת הימים ובתחום רמת גן - אבא הלל (להלן: ששת הימים).
- 2.12 **תכנית מתחמים:** תכנית הקובעת את חלוקת הזכויות בין הייעודים והמתחמים וכן הוראות לאיחוד וחלוקה או חלוקה, שיכללו גם התייחסות לחלוקת שטחי הציבור, כבישים, מסילות ושטחי פארק הירקון, ככל הנדרש (להלן: "תכנית המתחמים")

מאשרת

- 2.13 **שהות קצרת טווח:** בשימושים כגון גשרים, דרכים, רחבות ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים שאינם שימושים למגורים או תעסוקה המחייבים שהייה רצופה.
- 2.14 **שימושים נלווים:** שימוש אינטגרלי הנגזר מן השימוש הראשי או הנוסף שתכליתו לשרת את השימוש הראשי או הנוסף, והינו משני לו בחשיבותו. שיעור ההיקף הכולל שיותר לשימושים אלה לכלל שטח היעוד בתכנית ואין בכך למנוע היקף גדול יותר לשימושים אלה ברמת המגרש הבודד.
- 2.15 **שימושים נוספים:** שימושים שהם בנוסף לשימושים הראשיים, פחותים בהיקפם מהשימושים הראשיים ובתמהיל כך שיחזק את השימושים הראשיים באזור הייעוד.

3. **אזורי ייעוד, תכליות ושימושים:**

השימושים בקרקע או בבניין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן לגבי אזור היעוד בו נמצאים הקרקע או הבניין. תמהיל השימושים המדויק יקבע בתכנון המפורט לכל אזור תכנון, אשר יכול שיכלול חלק מהשימושים המותרים לפי תכנית זו באותו יעוד או כולם, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.

התכנית קובעת כ"מסגרת על" את מספר הקומות המירבי בכל אזור יעוד אשר איננו כולל את המפלסים מתחת למפלס הכניסה הראשי. מספר הקומות הסופי יוגדר בכל תכנית המפורטת. הגובה המירבי לקומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מ' בכל היעודים.

3.1 **אזור מרכז עסקים ראשי - (להלן: "מע"ר")**
מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בכחול ותכלת, כולל שטחים מקורים מעל לדרך ומעל לשטח למסילות ברזל.

א. **תכליות מותרות - במע"ר** יותרו התכליות לשימושים הבאים וכיוצא בהם. בין שהם במגרשים נפרדים, ובין במגרשים בעלי שימוש מעורב.

שימושים ראשיים: משרדים ושירותים פיננסיים.

שימושים נוספים:

- מסילות ברזל, כמפורט בסעיף 3.9.3 ובהתאם למפורט בתשריט, בנספח התנועה ובנספח הבינוי, כולל השירותים הנדרשים להפעלתם ואחזקתם, וכל המפורט ביעוד שטח למסילות ברזל, עפ"י תמ"א 9/23, כולל קרויין.

- דרך פרברית מהירה בהתאם למפורט בנספח התנועה וכמסומן בתשריט, וכל המפורט ביעוד שטח לדרכים, כולל קרויין.

- מרכז תחבורה (מתנ"ח), כולל: תחנת רכבת, רכבת קלה, אוטובוסים כולל חניה תפעולית, וכיו"ב.

- שימוש מלונאי.

- מעבדות ומשרדים למחקר ופיתוח, תעסוקה עתירת ידע.

- מבני ציבור בראיה מתארית כוללת.

- שצ"פ, צירים ירוקים המהווים דרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים, רחבות וככרות.

- מבני ציבור, מרפאות ומוסדות בעלי אופי ציבורי, כולל מוסדות לשרות המועסקים, כגון: מעונות יום, מכוני כושר וכיו"ב.

- מסחר קימעונאי, בתי קפה, מזנונים ומסעדות.

- שירותים אישיים לסוגיהם כגון: ניקוי יבש, שירותי צילום, שירותי הדפסות ממוחשבות, מכוני כושר.

- מתקני תרבות בידור ופנאי, אולמות כנסים ואולמות שמחה.

- מבני ירידים ותערוכות.

- שטח פרטי פתוח: צירים ירוקים המהווים דרכים להולכי רגל, רחבות וככרות, בין שהם במפלס הקרקע ובין שהם בחפיפה עם שימושים אחרים. מתחתם תותר הקמת מבני חניה, בתנאי של הבטחת כיסוי אדמה לפיתוח גנני.

מאושרת

שימושים נלווים:

- חניונים כולל שירותי רכב ותדלוק.
 - שירותים הנדסיים, ומתקני תשתית.
 - מתקני ומרכזי תקשורת.
 - מנחת מסוקים.
- ב. תכניות מפורטות לאזור המע"ר באזורים ב ו-ד הכוללות את שטח רצועת הדרך 491 ורצועת מסילה המשולבת בה יכללו שטחי בניה ברום שמעל רצועת הדרך והמסילה ומתחתן, לאחר התייעצות עם חברת נתיבי איילון ורכבת ישראל.
- לאור העובדה כי במסילות הברזל עוברות רכבות משא הנושאות חומרים מסוכנים, קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 3.9.5.
- ג. גובה בניה ממוצע 20 ק', מספר קומות מרבי 35 ק', לפי המפורט בסעיף "נספח בינוי והוראות".
- ד. החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה לצרכי חירום ושירות תפעולי. באזור שמתחת למפלס הסיפון- תהיה החניה מקורה ובנויה. בנוסף, ראה פרטים בנושא חניה בסעיף "הוראות עקרוניות מנחות".
- ה. הסיפון (deck) - בתכניות המפורטות יינתן דגש לתכנון ועיצוב השוליים של הסיפון.
- ו. שטחי הבניה למגרשים יקבעו בתכניות המפורטות.

3.2

פארק התעסוקה -

- מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בכחול וירוק.
- א. תכליות מותרות - באזור פארק תעסוקה יותרו השימושים הבאים וכיוצא בהם, בין שהם במגרשים נפרדים, ובין במגרשים בעלי שימוש מעורב.
- שימושים ראשים: תעסוקות עתירות ידע, משרדים ומעבדות למחקר ופיתוח.

שימושים נוספים:

- שימוש מלונאי
- מבני ציבור בראיה מתארית כוללת.
- דרכים.
- בנייני ציבור מרפאות ומוסדות בעלי אופי ציבורי, כולל מוסדות לשרות המועסקים, כגון: מעונות יום, מכוני כושר וכיוב'.
- שצ"פ, צירים ירוקים המהווים דרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים, רחבות וככרות.
- בדופן הגובלת בפארק הירקון יותרו שימושים למועדוני ספורט וכושר, ולשימושים מסחריים אחרים המשרתים את הפעילות בפארק, לרבות פעילויות שעות הפנאי המתואמות לצורכי האוכלוסייה, תוך התאמה להתפלגות גילאי המשתמשים הצפויים.
- מתקני תרבות בידור ופנאי, אולמות כנסים ואולמות שמחה, מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, בתי קפה, מזנונים ומסעדות- בהיקף כולל שלא יעלה על 25% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים ביעוד זה.
- מבני ירידים ותערוכות.
- שפ"פ: צירים ירוקים המהווים שבילים להולכי רגל, רחבות וככרות, בין שהם במפלס הקרקע ובין שהם בחפיפה עם שימושים אחרים.

שימושים נלווים:

- חניונים.
- שירותים הנדסיים, מתקני תשתית ומתקני תקשורת, בתנאי שלא ימוקמו בדופן הגובלת בפארק הירקון.

- לא יורשו תחנות תדלוק בייעוד זה.

מאושרת

- ב. לפחות 30% משטח יעוד זה יפותח כיחידה אחת, באחריות חברת ניהול ואחזקה. שטח מגרש מינימלי ביתרת השטח יוגדר בתכנית המפורטת לאזור.
- ג. מספר קומות מרבי סה"כ 10 ק', בכל מקרה מספר הקומות בחזית הפונה לפארק הירקון לא יעלה על סה"כ 5 ק' ממפלס הרחוב או הפארק, הנמוך מביניהם. סטייה מהוראות אלה לעניין מספר הקומות המירבי תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
- ד. חניה - החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה לצרכי חירום ושירות תפעולי. בנוסף, ראה פרוט בנושא חניה בסעיף "הוראות עקרוניות מנחות".
- ה. שטחי הבניה למגרשים יקבעו בתכניות המפורטות.
- ו. תכנית מגרשי הבינוי לא תעלה על 45%. מגרשי הבינוי יהיו עד 50% משטח הייעוד. יתרת השטח, תכלול שטחים מגוונים ביעוד שצ"פ, תוך הבטחת המשכיות הפיתוח בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. השטח הפנוי בתוך מגרשי הבינוי יגוון כשפ"פ, ויכלול זיקות הנאה למעבר לציבור במקומות הנדרשים להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ, וליצירת קשר רציף מהשצ"פים ומבני הציבור בפארק התעסוקה אל השטחים הפרטיים ולתוך פארק הירקון. תכנית המתחמים תגדיר את תכנית מגרשי הבינוי.

3.3

אזור תעסוקה -

מסומן בתשריט בצבע כחול.

- א. תכליות מותרות - באזור תעסוקה, יותרו השימושים הבאים וכיוצא בהם, בין שהם במגרשים נפרדים, ובין במגרשים בעלי שימוש מעורב.

שימושים ראשים: משרדים.

שימושים נוספים:

- תעסוקה עתירת ידע, מעבדות ומשרדים למחקר ופיתוח
- שימוש מלונאי
- רכבת קלה
- בנייני ציבור בראיה מתארית
- שצ"פ, צירים ירוקים המהווים דרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים, רחבות וככרות.
- דרכים
- בנייני ציבור מרפאות ומוסדות בעלי אופי ציבורי, כולל מוסדות לשרות המועסקים, כגון: מעונות יום, מכוני כושר וכיו"ב.
- מתקני תרבות בידור ופנאי, אולמות כנסים ואולמות שמחה, בתי קפה, מזנונים ומסעדות. בהיקף כולל שלא יעלה על 25% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים ביעוד זה.
- מבני ירידים, תערוכות ואולמות תצוגה.
- שפ"פ: צירים ירוקים המהווים שבילים ומעברים להולכי רגל, רחבות וככרות, בין שהם במפלס הקרקע ובין שהם בחפיפה עם שימושים אחרים.
- מסחר, שירותים אישיים לסוגיהם כגון: ניקוי יבש, שירותי צילום, שירותי הדפסות ממוחשבות, מכוני כושר.

שימושים נלווים:

- תכליות אחסנה ומלאכה, יותרו רק בקומות מתחת למפלס הכניסה הראשי, כחלק מבניין הכולל שימושי תעסוקה או מסחר. תכליות אלה יותרו רק בהיקפים לשירות המשתמשים בכל אזור תכנון, בתנאי שיעמדו בתקנים הסביבתיים, וינקטו האמצעים למניעת מטרדים, בהתאם לדרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- חניונים.

- תחנות תדלוק ושירותי רכב רק על צירי דרכים המסומנות בתכנית זו ולא על דופן שצ"פ.
- מתקני תקשורת, מתקני תשתית ושירותים הנדסיים, בתנאי שלא ימוקמו בדופן הגובלת בפארק הירקון.

בדופן הגובלת בפארק הירקון יותרו שימושים למועדוני ספורט וכושר, ולשימושים מסחריים אחרים המשרתים את הפעילות בפארק, לרבות פעילויות שעות הפנאי המתואמות לצורכי האוכלוסייה, תוך התאמה להתפלגות גילאי המשתמשים הצפויים.

ב. מספר קומות מרבי סה"כ 15 ק'. בכל מקרה, במתחם צפונית לרח' לח"י הקיים, גובה הבניה בחזית הפונה לפארק הירקון לא יעלה על סה"כ 5 ק' ממפלס הרחוב או הפארק, הנמוך מביניהם, סטייה מהוראות אלה לעניין מספר קומות מירבי תהווה סטייה ניכרת לתכנית. מספר הקומות אינו כולל מפלסים מתחת לכניסה הקובעת לבנין.

ג. בתכנית המפורטת לאזור יקבע גודל מגרש מינימלי. במגרשים הקטנים מ-3 ד' בהם קיימת בניה:

- השימושים בבניינים אלה יהיו עפ"י היעודים הקבועים בתוכנית זו.
- התכנית המפורטת תקבע זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות לפני תכנית זו.
- ניתן יהיה לאפשר תוספת זכויות של עד 220% שטח עיקרי.
- ד. חניה - במבנים שייבנו, החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה לצרכי חירום ושירות תפעולי. בנוסף, ראה פרטים בנושא חניה בסעיף "הוראות עקרוניות מנחות".
- ה. שטחי הבניה למגרשים יקבעו בתכניות המפורטות.

3.4 אזור מסחר מעורב -

מסומן בתשריט בצבע תכלת.

א. תכליות מותרות -

באזור זה, יותרו השימושים הבאים וכיו"ב, בין שהם במגרשים נפרדים, ובין במגרשים בעלי שימוש מעורב.

שימושים ראשיים:

- מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, שרותי דלפק, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, מבני ירידים ואולמות תצוגה. שימושים ראשיים בהיקף כולל שלא יפחת מ- 35% משטחי הבניה העיקריים ביעוד זה.
- משרדים.

שימושים נוספים:

- מלונאות
- ממגורות, בכפוף למפורט בסעיף ו. להלן.
- בנייני ציבור בראיה מתארית.
- רכבת קלה.
- שצ"פ, צירים ירוקים המהווים דרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים, רחבות וככרות.
- מרפאות ומעבדות רפואיים.
- תעסוקה עתירת ידע, מעבדות ומשרדים למחקר ופיתוח.
- בנייני ציבור מרפאות ומוסדות בעלי אופי ציבורי, כולל מוסדות לשרות המועסקים, כגון: מעונות יום, מכוני כושר וכיוב'.
- דרכים.
- שפ"פ: צירים ירוקים המהווים שבילים ומעברים להולכי רגל, רחבות וככרות, בין שהם במפלס הקרקע ובין שהם בחפיפה עם שימושים אחרים.
- מבני ירידים, תערוכות ואולמות תצוגה.

שימושים נלווים:

- מתקני תקשורת, מתקני תשתית ושירותים הנדסיים
- תכליות אחסנה ומלאכה, יותרו רק בקומות מתחת למפלס הכניסה הראשי, כחלק מבניין הכולל שימושי תעסוקה או מסחר. תכליות אלה יותרו רק בהיקפים לשירות המשתמשים בכל אזור תכנון, בתנאי שיעמדו בתקנים הסביבתיים, וינקטו האמצעים למניעת מטרדים, בהתאם לדרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- חניונים.
- תחנות תדלוק ושירותי רכב רק על צירי דרכים המסומנות בתכנית זו ולא על דופן שצ"פ.

- ב. מספר קומות מרבי 15.
- ג. תכנית בניה: עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה התכנית לא תעלה על - 40% משטח מגרשי הבניה. מעל 4 קומות התכנית לא תעלה על - 25%.
- ד. גודל מגרש מינימלי - יקבע בתכנית המפורטת לאזור.
- ה. חניה - במבנים שייבנו, החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה לצרכי חירום ושירות תפעולי. בנוסף, ראה פרטים בנושא חניה בסעיף "הוראות עקרוניות מנחות".
- ו. שטחי הבניה למגרשים יקבעו בתכנית המפורטת.
- ז. השימוש של ממגורות קיימות הוא שימוש מותר עד לאישור תכנית מפורטת בשטחן, שבמסגרתה ייבחנו וייקבע המשך הטיפול בהן. כל עוד הממגורות הקיימות בתחום התכנית תהיינה פעילות, תובטח הגישה אליהן באמצעות מסילת ברזל וכביש.

3.5 אזור בנייני ציבור –

מסומן בתשריט באזור ו' בצבע חום, בהתאם למפורט בתכנית בב/726. מימוש הזכויות הינו בהתאם לתכנית התקפה וללא צורך בקיום התנאים לתכניות מפורטות או להיתר לפי תכנית זו למעט התיאומים התחבורתיים הנדרשים לצורך חיבור מעבר הולכי הרגל לגשר הרלינג והסדרי התחבורה הקשורים אליו.

3.5.1 שטח למבני ציבור (סימבולים) –

- מסומנים בתשריט בסימון עקרוני ומנחה כעגולים חומים, וחומים בהירים לשטחים למבני ציבור ברמה מתארית.
- הסימבול למבני הציבור אינו מבטא את מיקומו או גודלו של השטח.
- איתורם, גודלם והשימושים בשטחים למבני ציבור בתחום המתחמים וכן שלביות מימושם, יוגדרו בתכניות המפורטות כמפורט בסעיף 11 ובמסגרת ההנחיות להלן:
- א. סך הזכויות הכולל למבני ציבור בתכנית יהיה 300,000 מ"ר שטחי בניה עיקרי, בכלל המתחמים, לא כולל אזור תכנון ו'. מתוכם יוקצו 150,000 מ"ר שטח עיקרי ברמה מתארית, השימושים הציבוריים הספציפיים ייקבעו בתכניות עתידיות לעת ראייה מתארית כוללת של העיר ושל פיזור צרכי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר.
 - ב. השטחים למבני ציבור יוקצו בתכניות המפורטות, בין אם בהמרה למגרשים בעלי יעוד קרקע למבני ציבור, ובין אם בשטחי רצפות בנייה בתוך יעוד אחר.
 - ג. יותרו שימושים ראשיים כגון: מוסד חינוך להשכלה גבוהה ומכללות, מוסד חינוך, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט ומרכז בריאות.
 - ד. במגרשים ביעוד ראשי אחר בהם יוקצו שטחים למוסדות ציבור, תגדיר התכנית המפורטת, תוספת זכויות בניה ליעוד הראשי מעל לאחוזי הבניה שיקבעו למגרשים בכל אזור ואזור. תוספת זו תהייה בהיקף של 25% משטח הבניה העיקרי של הבניה הציבורית המוצעת, כפי שיקבע בתכנית המפורטת. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת מימוש הבנייה הציבורית במגרש.
 - ה. רישום הזכויות יהיה עפ"י המפורט בסעיף רישום שטחים ציבוריים.

3.6 פארק הירקון -

א. כולל ארבעה אזורי יעוד קרקע (אזור פ'):

1. אפיק מים נחל הירקון- המסומן בתשריט בצבע טורקיז.
2. שטח לשימור משאבי טבע ונוף- המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה .
3. שטח ציבורי פתוח מטרופוליני- המסומן בתשריט בצבע ירוק (בשלושת אזורים אלה חלות הוראות תמ"מ 5/2).
4. שטח ציבורי פתוח- השטח הגובל בפארק התעסוקה, המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר.
 - ב. סה"כ שטחי הבנייה בייעודים הנ"ל אשר בתחום הפארק לא יעלו על 0.5% בהתאם לזכויות הקבועות בתמ"מ 5/2, ומיקומם יקבע בתכנית המפורטת לפארק. בתחום רצועת השצ"פ הגובלת עם פארק התעסוקה, ניתן יהיה לרכז חלק מזכויות הבנייה הקבועות לכלל יעודי פארק הירקון בהיקף של עד 5% משטח רצועת השצ"פ.
 - ג. סה"כ השטחים המגודרים בתחום שטח הפארק לא יעלו על 10%, בהתאם לתמ"מ 5/2.
 - ד. פיתוח כלל שטח הפארק יושלם עד למימוש 615,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה. השלמת ביצוע הפארק הלכה למעשה יהיה תנאי למימוש שטחי הבנייה, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה ועפ"י שלבי הפיתוח כדלהלן:
 1. עד 150,000 מ"ר- לפחות שליש משטח הפארק ובכלל זה גדת הנחל והשטח לשימור משאבי טבע ונוף יפותחו בפיתוח ראשוני.
 2. עד 300,000 מ"ר במצטבר- פיתוח מלוא שטח הפארק בפיתוח אקסטנסיבי וכן אישור תכניות ללא פחות ממחצית גשרי הולכי הרגל על הירקון.
 3. עד 450,000 מ"ר במצטבר- מחצית משטח הפארק בפיתוח מלא, לפחות מחצית מפיתוח הטיילת האורבנית, ופיתוח מלא של רצועת הנחל.
 4. עד 615,000 מ"ר בסה"כ מצטבר- השלמת ביצוע הפיתוח המלא של כל שטח הפארק הלכה למעשה.
 - ה. שטחי הפארק יופקעו ובעלי הקרקע בתחומם יקבלו את התמורה בגין כך במסגרת הקצאת הזכויות בתכנית המתחמים ובתכניות המפורטות מכוחה של תכנית זו אשר יכללו הוראות לאיתוד וחלוקה עפ"י יעודי הקרקע המאושרים ערב אישורה של תכנית זו.
 - ו. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום הפארק הוא אישורה של תכנית מפורטת לפארק, שתכלול בין היתר התייחסות והנחיות ל:
 1. גבול התכנון יכלול את ארבעת ייעודי הקרקע בתחום הפארק במלואם.
 2. תכנית לניקוז ושאיבת מי קיץ, בהתאם למערך הניקוז הכולל של תכנית זו- בב/572 ותוכן עפ"י מסמך המדיניות לבניה בשולי פארק הירקון שאושר בוועדה המחוזית, כמפורט בסעיף "תכולת תכניות מפורטות" – 11.2 ב.
 3. קווי ביוב ומתקן שאיבה לביוב (סניקה) בתחומי הפארק, קביעת מיקומם המדויק והנחיות לאופן שילובם, לאחר בדיקה סניטרית.
 4. הנחיות עיצוב לביצוע כל המעברים/הגשרים בתחום הפארק.
 5. מבנה למרכז שייט או כל מבנה אחר בשטח לשימור משאבי טבע ונוף על גדת נחל הירקון יחייב הקלה מתמ"מ א' 22.
 6. שלביות ביצוע - הגדרת מתחמי פיתוח בהתאמה לשלבי מימוש הבנייה המפורטים לעיל.
 7. מעבר קווי חשמל ותחנת השנאה כמפורט בסעיף "נספח תשתיות והוראות", סעיף קטן "חשמל".
 8. בתחום נטיעות בגדות נחלים כמסומן בתשריט "תכניות מאושרות" יחולו הוראות תמ"מ א' 22.

3.7 שטח ציבורי פתוח

- 3.7.1 שטח ציבורי פתוח משולב באתר עתיקות, באזור תכנון ו' – אתר ארכיאולוגי תל אבו זיתון, המסומן בתשריט בצבע ירוק עם רשת שחורה. ההוראות לפי תכנית בב/726.
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירות הצלה מדגמית, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. ביב ובעתיקות 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.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות מקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- 3.7.2 שטח ציבורי פתוח, במתחם ב' – הכולל סימבול בנייני ציבור – במתחם זה, המהווה חלק מאזור תכנון ב', תינתן עדיפות לשימושים תומכי קו הרק"ל המאושר בתממ/5 /1.

3.8 שטח ציבורי פתוח (סימבולים) –

המסומנים בתשריט בסימון עקרוני ומנחה כעגולים ירוקים. הסימבול לשטחים ציבוריים פתוחים, אינו מבטא את מיקומו או גודלו של השטח. איתורם, גודלם והשימושים המותרים של יעודי הש.צ.פ. בתחום המתחמים והשלבויות למימושם, יוגדרו בתכניות המפורטות.

3.9 דרכים ומסילות ברזל -

- 3.9.1 רצועת דרך 491 (כביש ומסילת ברזל) מותוות ברמה מתארית :
- א. רצועת הדרך תוכרך במפלס הדרך והמסילה ובשכבה הנדרשת לתפעול המטרות התחבורתיות, ע"י מינהל מקרקעי ישראל לרשות המקומית או לרשות ציבורית ו/או לכל אישיות משפטית שמטרתה ניהול והפעלה של מטרות ציבוריות תחבורתיות בהתאם לייעוד ולשימוש הספציפי שנקבע לאותם מקרקעין.
- ב. המרחק מהגבול הדרומי של רצועת הדרך עד לציר דרך אם המושבות/ששת הימים לא יפחת מ-80 מ'.
- ג. הקטנת הרצועה (כביש ומסילות הברזל), או שינויים ברוחב בין רצועת המסילות לרצועת הדרך, בתכנית מפורטת או בתת"ל לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ד. בתחום רצועת הדרך 491 ובתחום מחלף החיבור עם כביש מס' 4 ודרך ששת הימים ניתן למקם מבנים למתקני תשתית, כגון: תחמ"ש וכיוב', באישור הוועדה המקומית, בהתאם להוראות החוק ובתנאים הבאים :
1. תאום עם הרשויות המוסמכות לענייני תחבורה.
 2. תכנית בינוי ופיתוח נופי שתציג אפשרות להכנסת קווי תשתית מתחת לפני הקרקע ותבטיח ביצוע שיקום נופי וחזותי של הקרקע בדפנות התחמ"ש וכל מתקן הנדסי אחר.
 3. היתרי בניה או הרשאות ככל שנדרשים עפ"י דין בתחום המחלפים, יכללו הבטחת ביצוע שיקום נופי לפי תכניות לביצוע מתואמות עם רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.

3.9.2 דרכים פנימיות- מוגדרות בתכנית ברמה מפורטת, כמתואר בנספח התנועה. ניתן יהיה להוציא היתרים או הרשאות לביצוע, עפ"י תכנית זו לדרכים

הבאות:

דרך מס' 2 (רח' לח"י) קיים ומוצע; דרך מס' 1 (רח' אצ"ל); דרך מס' 7 (המשך רח' המכבים); דרך מס' 3 המשך רח' הרלינג בקטע בין דרך ששת הימים (אם המושבות) לדרך מס' 1 (רח' אצ"ל), על חיבוריו לכבישים המערכתיים- דרך מס' 6 ו-4 ובתחום אם המושבות. שטחי הדרכים הללו יופקעו ובעלי הקרקע בתחומם יקבלו את התמורה בגין כך במסגרת הקצאת הזכויות בתכנית המתחמים ובתכניות המפורטות מכוחה של תכנית זו אשר יכללו הוראות לאיחוד וחלוקה עפ"י יעודי הקרקע המאושרים ערב אישורה של תכנית זו. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם גורמי התחבורה המוסמכים, ובכללם רכבת ישראל, נתייע ונתייב איילון. תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים יהיה הגשת תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, לפי התחייט המשרד להגנת הסביבה. כתנאי להיתר הראשון לדרכים הללו, נדרשת הגשת תכנית עיצוב אורבני לכלל אזור התכנון או ליעודים בסביבת הדרך, לפי העניין, למעט רצועת דרך 491 ושלוחות המחלף. תכנית העיצוב האורבני תכלול חתכים בנקודות המפגש, גבהים, מפלסים וכיו"ב, לצורך זיהוי נקודות קריטיות ואת מלוא שלביות הדרך, לרבות מענה להולכי רגל, אופניים ומסילות. כל זאת לאחר שעברה תאום הנדסי עם הועדה המקומית. במסגרת התוכניות המפורטות ניתן יהיה לבצע שינויים לא מהותיים בהתוויית הדרכים הפנימיות והוספת דרכים פנימיות על אלה המסומנות בתשריט, שיעשו בהתחשב בתוואים המומלצים המסומנים בנספח התנועה, ובחצים אדומים בתשריט המתאר, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. כמו כן, בתכנון המפורט יתאפשרו פתרונות נגישות זמניים.

במפלס שמתחת לגשר- יותרו שימושים כגון: דרכים, חניה, מעברים להולכי רגל ואופניים, אחסנה, שימושים לשירותים שונים וכיו"ב, הכל כפי שיקבע בתכנית פיתוח כחלק מהתכניות המפורטות. בחלקים הפונים לפארק הירקון, יחולו הוראות הפיתוח לבניה בדופן הגובלת בפארק הירקון, ויותרו שימושים לרווחת המשתמשים בפארק.

3.9.3 שטח למסילות ברזל:

מסומן בתשריט בצבע אפור במפלס המסילות, ובפסים אפורים בתחום הבנייה מעל השטח למסילות ברזל.

- א. בשטח זה יותרו מסילות ברזל, כולל השירותים הנדרשים להפעלתם ואחזקתם, וכל המפורט ביעוד שטח למסילות ברזל, עפ"י תמ"א 23/9, כולל קרוי בחלקים, ובניה מעל, מתחת ולצד המסילות, וכן שירותים נלווים של הרכבת ומרכז התחבורה, כפי שיקבעו בתכניות המפורטות.
- ב. מספר מסילות הרכבת המרבי ברצועת הדרך לא יעלה על 6 מסילות, מתוכן 4 מסילות ראשיות לתנועת רכבות, שאינן מסילות עריכה. במסגרת התכניות המפורטות ניתן יהיה לצמצם את רוחב הרצועה, עד לנדרש ל-4 מסילות, זאת בתיאום עם רכבת ישראל ובאישור הועדה המחוזית.
- ג. התכניות המפורטות לרצועת דרך 491 ולמסילות הברזל יבטיחו כי תנאי לביצוע יהיה תכנון מפורט לפיתוח מתחמים בהן עוברות המסילות, ממנו יגזרו המטלות הנדרשות, ביחס להכנות למימוש הבניה והקירוי מעל המסילות, ומעברים תחתיים.
- ד. התכנית המפורטת לאזור התחנה תקצה לפחות 2 רציפים, כשרוחב כל אחד מהם לא יפחת מ-9 מ'.

3.9.4 אישור תכנית נפרדת בתחום רצועת מסילות הרכבת ודרך 491 (איילון מזרח) - ניתן יהיה לאשר תכנית נפרדת לתחום זה. תנאי להקמת דרך 491 ומסילות הברזל הוא אישור תכנית מפורטת להם. תנאים מוקדמים לתכניות מפורטות, המפורטים בתכנית זו (בב/572), לא יחולו על התכנית הנפרדת, למעט התנאים הבאים:

- א. התכנית תכלול את הקטעים הנדרשים לגשר, המשך רח' "צבי הרלינג", כולל רמפות העלייה מדרך "ששת הימים" ומעבר תת קרקעי בהמשך רח' "המכבים", בין דרך ששת הימים לרח' לח"י.
- ב. התכנית תכלול את ההכנות הדרושות למימוש הבניה מעל לרצועת הדרך והמסילות, בתאום עם מינהל מקרקעי ישראל ועיריית בני-ברק.
- ג. קידומה של תכנית נפרדת אינו גורע מהאפשרות לקדם תכנית מפורטת ל"גשר הרלינג" בנפרד, בהתאם להוראות תכנית זו, ובתאום עם חברת נתיבי איילון.
- ד. מובהר בזאת כי התכנית הנפרדת לא תכלול את שטחי הבניה הרב שכבתיים, כפי שהם נקבעים בתכנית זו.
- ה. המרחק מהגבול הדרומי של רצועת הדרך עד לציר דרך אם המושבות/ששת הימים לא יפחת מ-80 מ'.
- ו. מספר מסילות הרכבת המרבית ברצועת הדרך לא יעלה על 6 מסילות, מתוכן 4 מסילות ראשיות לתנועת רכבות, שאינן מסילות עריכה. במסגרת התכניות המפורטות ניתן יהיה לצמצם רוחב הרצועה, עד לנדרש ל- 4 מסילות, בתיאום עם רכבת ישראל ובאישור הועדה המחוזית. התכנית המפורטת לאזור התחנה תקצה לפחות 2 רציפים, כשרוחב כל אחד מהם לא יפחת מ- 9 מ'.
- ה. רישום הזכויות יהיה עפ"י המפורט בסעיף הפקעה ורישום שטחים ציבוריים.

3.9.5

קווי בניין מדרכים ומסילות ברזל –

א) רצועת דרך 491 (כביש ומסילה) –

קווי הבניין מרצועת הדרך והמסילה של כביש 491 מחולקים ל- 3 מקטעים שונים, על פי התכנון המוצע- ממערב למזרח: מקטע 1- פתוח, מקטע 2- מקורה, ומקטע 3- הינו חלק ממחלף החיבור עם כביש מס' 4 ודרך ששת הימים.

להלן קווי הבניין בכל אחד מהמקטעים:

1. מקטע 1 – תוואי הדרך בקטע הפתוח, בין ציר רח' "מבצע קדש" לציר רח' "מכבים".

תמ"א 3 – ישמר קו בניין 10 מ' מקצה רצועת הדרך ועד קו הבניין לאורך מקטע 1 משני צידיו.

תמ"א 23 – מציר תוואי המסילה צפונה ישמר קו בנין של 50-65 מ' . מציר תוואי המסילה דרומה ישמר קו בנין של 55-70 מ' עבור ייעודים של מסחר מעורב, תעסוקה, מע"ר ודרכים פנימיות ומקומיות.

2. מקטע 2 – "הסיפון", כולל שטחי בנייה וקרוי במקטעים מעל רצועת הדרך.

א. קו בניין 0 מציר התוואי אל מעל ומתחת לו, לשם בניית הקירוי והבניינים שמצידיו ומעליו ובניה מתחת לרצועת הדרך לשטחי השירות.

ב. לאור העובדה כי במסילות הברזל עוברות רכבות משא הנושאות חומרים מסוכנים, קווי הבניין המפורטים לעיל יתאפשרו בתנאים הבאים:

(1) שהות קצרת טווח –

" הסיפון" (גג הקירוי) המיועד לשהות קצרת טווח ישמש בין היתר לגשרים, לדרכים, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים ורחבות. גובה הקירוי יותאם ויעמוד בדרישות תת"ל 18 על שינוייה ככל שתאושר.

(2) בניה המיועדת לשהות ממושכת –

לא תאושר בניה מאסיבית לשימושים עיקריים מעל המסילה כל עוד התוואי משמש להובלת חומרים מסוכנים. לאחר ביצוע תכנית מפורטת למתחם חלופי למערך המסילתי והפעלתה, ולאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה, ניתן יהיה לבטל מגבלה זו, במסגרת התכניות המפורטות או בכל הליך הדין, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

3. מקטע 3 - מחלף חיבור דרך מס' 4/רצועת דרך 491/ כביש "אם המושבות"/"ששת הימים".

(1) לא תאושר תכנית מפורטת במרחק של עד 150 מ' מציר כביש מס' 4 טרם אישור תת"ל 19 ובכפוף לכל דין.

(2) התנאי בסעיף לעיל לא יכלול את התכנית המפורטת לפארק הירקון.

(3) קו בניין 10 מ' מקצה רצועת הדרך בתוואי הכולל כביש ומסילה.

(4) קו בניין 0 מציר הדרך אל מתחת לה, על מנת לאפשר ניצול יעיל של תת הקרקע מתחת לשטחי המחלף לצורכי שימושי שירות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת בתיאום עם הרשות המוסמכת למחלף.

(ב) דרך "ששת הימים" -

קו בניין מקצה רצועת הדרך 7 מ' עד לגובה של 5 מ'. קו הבניין לקומות העליונות יהיה 5 מ'.

(ג) דרך "מבצע קדש" -

1. במפלס הכביש - קו בניין לייעודי התעסוקה - 10 מ'.

2. במפלס הגשר - קו בניין 0 לצורך חיבור מבני התעסוקה אל גשר "מבצע קדש" למעבר להולכי רגל.

3.9.6 נספח הרכבת - תנאי לאישור תכניות מפורטות בשטח ב' הוא אישור תכנית להפעלת אתר חלופי לרכבת, ותנאי למתן היתר בניה בו הוא הפעלת אתר חלופי לרכבת. השימושים המותרים בשטח ב' שהינם עפ"י תכניות תקפות קודם לאישורה של תכנית זו, יישארו כפי שהם עד להפעלת אתר חלופי לרכבת, בכפוף להוראות נספח הרכבת. ביצוע כל עבודה בשטחים אלה על ידי רכבת ישראל או מי מטעמה, יחייב תיאום עם מנהל מקרקעי ישראל ועם עיריית ב"ב.

3.9.7 תחנת הרכבת הקיימת תבטל בתכנית זו ותפונה ע"י הרכבת לאחר הפסקת הפעילות לעת הפעלת תחנת הרכבת החדשה הקבועה בתכנית זו. אולם כל עוד תהיה התחנה פעילה, תובטח הגישה אליה להולכי רגל ולחניית כלי רכב.

3.10 רצועה לפיתוח ועיצוב נופי-

המסומנת בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע ייעוד הקרקע. ברצועה לפיתוח יינטעו עצים בוגרים באופן שמרחק הנטיעה ביניהם לא יפחת מ- 6 מ' בממוצע, בתכנון המפורט זה יהווה חלק עיקרי בשיקול הדעת. פיזור העצים יתוכנן באופן שיכסה שטחי שצ"פים, מדרכות, תכנית פנויה במגרשים. כמו כן, בקרבת כניסה ויציאה לתחנת תדלוק ייקבע מיקומם של העצים בהתחשב בשיקולי הבטיחות והגישות. התכניות המפורטות יקבעו את מפלסי הפיתוח, בהתאמה למפלסי הדרכים.

הרצועה מסומנת באזורים הבאים:

א. בתוואי דרך 491 בקטע הפתוח, בין ציר רח' "מבצע קדש" לציר רח' "מכביס"-

תקבע רצועה לפיתוח ועיצוב נופי ברוחב 5 מ' מקצה רצועת הדרך ומשני צידיה. הרצועה תפותח ותתוחזק יחד עם רצועת הדרך ותהווה המשך ל"ציר נופי" כמסומן בתמ"מ 5.

ב. דרך ששת הימים/אם המושבות -

תקבע רצועה לפיתוח ועיצוב נופי ברוחב 5 מ' מקצה רצועת הדרך לפיתוח שביל הולכי רגל לאורך הדרך מציר "מבצע קדש" ועד לכביש 4. הרצועה תפותח ותתוחזק יחד עם רצועת הדרך ותכלול מעבר תשתיות בתת הקרקע.

ג. דרך "מבצע קדש" -

בתחום קו הבניין ברוחב 10 מ' תקבע רצועה לפיתוח ועיצוב נופי.

4. רישום שטחים ציבוריים:

שטחים המיועדים למסילות ברזל ותחנות רכבת יוקצו במסגרת תכניות האיחוד וחלוקה ויירשמו על שם המדינה.

שטחים המיועדים לצורכי חיבור אחרים כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוקצו במסגרת תכניות איחוד וחלוקה לפי חוק התכנון והבניה, ויירשמו כחוק על שם הרשות

מאושרת

המקומית.
כאשר קיימת על פי תכנית זו בניה במספר מפלסים וייעוד חלק מהמפלסים או חלק מהשטח הבנוי הוא לצורכי ציבור, ככל הניתן יישם על שם הרשות המקומית אך ורק המפלס או השטח הבנוי המיועדים לצורכי ציבור.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע את המקרקעין המיועדים לדרכים למימוש מידי, כמפורט בסעיף 3.9 לעיל, ואת המקרקעין המיועדים לשטחי פארק הירקון, ובעלי הקרקע במתחמים יקבלו את התמורה בגין כך במסגרת תכנית המתחמים והתכניות המפורטות מכוחה של תכנית זו, אשר תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה, וזאת עפ"י יעודי הקרקע המאושרים ערב אישורה של תכנית זו.

5. זכויות ומגבלות בניה:

תכנית זו קובעת היקף מכסימלי לשטח המותר לבניה, ותנאי המימוש יהיו בכפוף לאישורן של תכניות מפורטות עפ"י העקרונות להלן, ובכפוף למפורט בסעיף 11 להלן:

סה"כ שטחי הבניה לכלל היעודים והשימושים, כולל: תעסוקה, מסחר ושטחים לבנייני ציבור, לא יעלה על 1,500,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים, שאינם כוללים את שטחי השב"צ באזור תכנון ו' אשר זכויות הבניה בו נקבעו בתכנית בב/726 (להלן: "סה"כ שטחי הבניה העיקריים"). שטחי הבניה הנ"ל יהיו הבסיס לתכנית המתחמים ולתכניות המפורטות.

הזכויות האמורות הינן סל מירבי, שהינו לשיקול דעת מוסד התכנון לעת התכניות המפורטות ואינן מוקנות סופית אלא ייגזרו מסך השיקולים, המטרות והמגבלות בכל אזור תכנון.

1. מתוך סה"כ שטחי הבניה העיקריים, יוקצו 150,000 מ"ר שטח עיקרי לבנייני ציבור ומנה נוספת של 150,000 מ"ר שטח עיקרי לבנייני ציבור, כשבתכניות עתידיות ייקבעו השימושים הציבוריים הספציפיים לעת ראייה מתארת כוללת של העיר ושל פיזור צרכי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר. סה"כ השב"צ בתכנית יהיו 300,000 מ"ר עיקרי. הזכויות באזור תכנון ו' אשר נקבעו בתכנית בב/726 ניתן יהיה לממשן ללא צורך בקיום התנאים לתכנית מפורטת/היתר לפי תכנית זו.

2. מתוך סה"כ שטחי הבניה תקבע מכסה בהיקף של 150,000 מ"ר שטח עיקרי סחיר (להלן: "המכסה הראשונה" - ראה סעיף 11.1) במניין שטחים אלה לא יכלל מימוש הזכויות מכח תכנית בב/650. איתור מגרשים עבור מכסה זו יהיה בשטחים שאינם מבונים, ובעלי ישימות מיידית לרבות קירבה לתשתיות קיימות, ובלבד שהיתרי הבניה במסגרת מכסה זו יינתנו אך ורק לבניה חדשה התואמת את ייעודי הקרקע המאושרים בתכנית זו. מימושה של המכסה הראשונה אינו מותנה באישור תכנית המתחמים ובאיחוד וחלוקה, אולם כפוף לאישורה של תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ככל שהמכסה הראשונה תמומש במגרשים באזורים שונים. התכניות המפורטות יוכנו בכפוף להתניות לתכניות מפורטות כאמור בסעיף 11.1. המכסה הראשונה תהווה מנוף להקמת "גשר הרלינג" שיאפשר נגישות לכל חלקי התכנית ולהנעת התכנית.

חלוקת סל הזכויות על פי התכנית תקבע כדלקמן:

- א. תנאי להפקדת תכניות מפורטות מכוחה של התכנית יהיה אישורה של תכנית מתחמים, באישור הוועדה המחוזית, בה תקבע חלוקת סל הזכויות המרבי בין הייעודים והמתחמים וכן הוראות לאיחוד וחלוקה או חלוקה שיכללו גם התייחסות לחלוקת שטחי הציבור, כבישים, מסילות ושטחי פארק הירקון ככל הנדרש (להלן - "תכנית המתחמים").
 - ב. תנאי להגשתה של תכנית מפורטת ראשונה, למעט "המכסה אשונה", יהיה החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת תכנית המתחמים.
 - ג. לתכנית המתחמים יצורף כחלק ממסמכי התכנית נספח שמאי המציג את העקרונות השמאיים לחלוקת הזכויות והמתחמים. עפ"י סעיף 11.2, הגדרת שלבי ביצוע תיעשה בתכניות המפורטות.
- יובהר כי במסגרת תכנית המתחמים, ייקבעו הוראות לעניין איחוד וחלוקת המגרשים (לרבות שיוך בעלי הקרקע במצב נכנס למתחם "מקבל" במצב יוצא, כשהייעודים שילקחו בחשבון יהיו הייעודים התקפים לפני אישורה של תכנית זו) והכנת תכניות מפורטות לכל אזור תכנון/מגרש. חלוקת הזכויות והעקרונות

השמאיים שביסוד תכנית המתחמים יהיו פתוחים לעיון ולהתנגדות הציבור ובעלי העניין במתחם. תכנית מפורטת לכל מתחם תקבע את היקף הזכויות הסופי באותו המתחם, ותחלקן בין המגרשים שבתוך המתחם.

6. התליות תחבורה:

התכנית קובעת זכויות בניה בסף עליון של כ-1.5 מיליון מ"ר (שטחים עיקריים), לאזורי היעוד השונים, בהתאמה להיקפי הבנייה המפורטים בהתליות התחבורה להלן:

היקפי הבניה	התליות תחבורה	תנאים למתן היתר בניה / אכלוס
א': כל בניה חדשה עד 150,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה	סלילת אם המושבות, בחתך של 2 נתיבים לכל כוון. כולל התחברות בימין ימין לכביש 4.	אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחבורה – יהיה תנאי להיתר לבניה חדשה. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.
ב': 150,000 מ"ר. (מצטבר עד 300,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה.)	בניית הגשר מעל הרכבת בדרך הרצליה (מבצע קדש) והסדרת ה"לופים" ברמת-גן ובבני-ברק.	לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 150,000 מ"ר, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחברותיות. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.
ג': 100,000 מ"ר. (מצטבר עד 400,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה.)	חיבור אם המושבות לפתח תקוה, באמצעות גשר מעל כביש מס' 4.	לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 300,000 מ"ר אלא לאחר: (1) ביצוע "גשר הרלינג" הלכה למעשה, בקטע שבין דרך "אם המושבות" לדרך מס' 1 (רח' אצ"ל). (2) אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחבורה. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.
ד': 150,000 מ"ר. מצטבר עד 550,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה.	הרחבת אם המושבות ל- 40 מ', כולל 3 נתיבים לכל כוון, והשלמת הגשר מעל מסילת הרכבת כולל רמפות עליה וירידה באם המושבות.	לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 400,000 מ"ר, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחבורה. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.
ה': 65,000 מ"ר. (מצטבר עד 615,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה.)	הקמת מעברים תת-קרקעיים בשני צמתים לאורך אם המושבות- צומת מכבים וצומת מבצע קדש.	לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 550,000 מ"ר, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחבורה. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.

היקפי הבניה	התליות תחבורה	תנאים למתן היתר בניה / אכלוס
ו': 135,000 מ"ר. (מצטבר עד 750,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה).	השלמת דרכי השרות לאורך כביש 4 בקטע מורשה – אלוף שדה וחיבור אם המושבות במחלף מלא לכבישי השרות. השלמת נתיב שלישי לכל כיוון בגשר הרלינג בין צומת אם המושבות לצומת אצ"ל	לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 615,000 מ"ר, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחבורה. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.
ז': 100,000 מ"ר. (מצטבר עד 850,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה).	חיבור בני-ברק צפון למחלף מורשה דרך נוה שרת מזרח .	לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 750,000 מ"ר, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחבורה. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.
ח': 100,000 מ"ר. (מצטבר עד 950,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה).	השלמת איילון מזרח ממחלף התקוה ועד למבצע קדש כולל מחלף עם כביש 4 .	לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 850,000 מ"ר, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחבורה. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.
ט': השלמת היקפי הבניה עפ"י המפורט בסעיף "זכויות ומגבלות בניה" לעיל.	הפעלת מערכת הסעת המונים במטרופולין: - השלמת הקו הצהוב מרמת גן להרצליה דרך מבצע קדש - השלמת הקו האדום מת"א לפתח תקוה - קו מבני-ברק דרך כביש הנופש להרצליה .	לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 950,000 מ"ר, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית שינויים המתייחסת להתליות התחבורה. תנאי לאכלוס – ביצוע השינויים בהתאם לתכנית השינויים שלעיל.

שינוי בסדר שלבי הביצוע, של התליות התחבורה, כולם או חלקם, יעשה באישור הוועדה המחוזית, לאחר היוועצות עם משרד התחבורה, ולא יהווה שינוי לתכנית. באם יהיה שינוי בסדר שלבי הביצוע, הסה"כ המצטבר של שטחי הבנייה המותרים יהיה בהתאם לשלבי התליות התחבורה שבוצעו.

7. הוראות עקרוניות מנחות:

7.1 צירים ירוקים למעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים –

המסומנים בתשריט כצירים ירוקים בסימון עקרוני מנחה בעיגולים ירוקים. מעברים אלה- רחובות, שבילים, גשרים, מנהרות, יבטיחו את המשכיות תנועת הולכי הרגל מהמרקם העירוני שמדרום לתכנית ועד לנחל הירקון וצפונה לו. הצירים הירוקים מופעים בתשריט בכמה רמות:
- ציר ירוק.
- ציר ירוק עירוני ראשי.
- ציר ירוק מטרופוליני: כהגדרתו בתמ"מ 5.

א. כל המעברים יחויבו בתכנון אדריכלי שיכלול התייחסות לתאורה, גינון ונטיעות עצים, אמצעי סיכוך אקלימיים, ואמצעים אחרים על מנת לייצר מעברים ידידותיים ונעימים להולכי רגל.

ב. בתחום התכנית יכללו, בנוסף להמשך ציר הרלינג, לפחות עוד 3 מעברים להולכי רגל ואופניים. מעברים אלה יתוו חיבור המשכי בין המרקם העירוני דרומית לאם המושבות ועד לפארק הירקון. לפחות 2 מהם יהיו במפלס נפרד מאם המושבות, מעברים אלה יתאימו לחציית הולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי מוגבלויות.

ג. ציר ירוק: סימוני תוואי הצירים הירוקים כמעברים במסמכי התכנית הינם עקרוניים בלבד ואיתורם המדויק יעשה בתכניות המפורטות, תוך הבטחת המשכיות והתאמה בין המעברים באם המושבות, ה"סיפון" והכניסות לפארק הירקון. רוחב המעברים לא יפחת מ-10 מ'.

א. ציר ירוק עירוני ראשי: לא יפחת המעבר מ-20 מ' רוחב. איתור מיקומו הסופי של המעבר, מזרחית להמשך רח' הרלינג לא יהווה שינוי לתכנית זו, בתנאי שיבטיח המשכיות רציפה בכל תחום בב/572 ועד לפארק הירקון, וחיבור למרקם העירוני של בני ברק דרומית לדרך ששת הימים.

ב. הצירים הירוקים בחלקים אשר מצויים במפלס הקרקע יקבעו בתכניות המפורטות ביעוד שצ"פ או שפ"פ לכל אורכם ורוחבם, ולא תותר תחתם בניה בתת קרקע.

ג. ניתן יהיה לאפשר שבילים זמניים אל פארק נחל הירקון בשטחים שאינם מיועדים לכך בתכנית זו, כל עוד לא הוצא היתר לבניה מכוח התכנית באותם שטחים בהם עוברים השבילים.

7.2 תוואי הסעה ציבורית –

התכנית כוללת מערכות של הסעה ציבורית- תוואי הרק"ל, ושמורות לתוואי רק"ל, כמופיע התמ"מ 1/5 /1, תמ"א 23/א, תמ"א 4/א/23, וכן שרות הסעה פנימי, "שאטל" – המסומן בתשריט בסימון עקרוני מנחה בפס מרוסק בצבע אדום (להלן: שאטל).

1. כל התכניות המפורטות הכוללות את תוואי הרק"ל, ואו גובלות בו, כמופיע התמ"מ 1/5 /1, תמ"א 23/א, תמ"א 4/א/23, תהיינה בהתייעצות עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, רשות זו תוכל להגיש ללשכת התכנון את התייחסותה לקווי הבניין שייקבעו בתכניות המפורטות, לבקרה נוספת. תוואי הרק"ל הקובע וההוראות לביצועו, ובכל נושא אחר הכלול בהן, יהיו לפי תמ"מ 1/5 /1.

2. בתכניות המפורטות שבתחומן מסומן השאטל, על מפלס הולכי הרגל ובין שלושת מוקדי התחבורה להסעת המונים, יישמר השטח להתווית קו מסילתי - קו שאטל, המחבר בין 3 מוקדי התחבורה בתחום התכנית ובסמוך לה: רק"ל בכביש מס' 4 – ציר גשר הרלינג ותחנת הרכבת המוצעת בתכנית - דרך מבצע קדש, תוך שמירה על רציפות תוואי הקו ביניהן. קביעת מוצא התוואי תעשה בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת והרק"ל.

3. התכנית הראשונה אשר בתחומה מסומן שאטל, תכלול תכנית עיצוב אורבני מפורט לכל אורך התוואי, כולל המעבר בין המפלסים, במידה ויהיה. החיבור בין המפלסים השונים יקבע בהתאם לטכנולוגיה.

4. קביעת התוואי השמור בכל תכנית מפורטת תהיה המשכית לתוואי שאושר בתכנית הקודמת לה.

5. רוחב התוואי השמור לא יפחת מ-9.4 מ', לא כולל תחנה או 12.5 מ' כולל תחנה ואולם. במסגרת התכניות המפורטות ניתן יהיה לצמצם רוחב שמורה זו בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל ובאישור הועדה המחוזית.

6. קו ה"שאטל" יבוצע עם ביצוע המפלס המקורה ("הסיפון") מעל הדרכים והמסילות, כחלק מהתכנית המפורטת.

7. עד לביצוע קו ה"שאטל" יקבעו בתכניות המפורטות מסלולי תנועה ותפעול זמניים.

8. שמורה למעבר רק"ל או תוואי מסילתי אחר לאורך המשך רח' הרלינג וחיבורו לת"א. מימוש התוואי בקטע החוצה את הפארק ונחל הירקון יותנה באישור ה ועדה המחוזית לתכנית או תכניות מפורטות מיוחדות, שיבטיחו רצף המשכי בתחומי ב"ב ות"א.

7.3 חניה -

1. החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית, למעט חניה לרכב חירום ושירות תפעולי, והמפורט בסעיפים להלן.
2. החניות בשטחי הבניה הרב מפלסית יהיו מעל מפלס רצועת הדרך ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחי הבניה הרב מפלסית.
3. תקן החניה ל-200,000 מ"ר ראשונים (150,000 מ"ר מכסה ראשונה + 50,000 מ"ר נוספים) יהיו לפי תקן חניה של 40:1.
4. למימוש זכויות מעבר ל- 200,000 מ"ר הראשונים תיקבע החניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. מקומות החניה עפ"י תקן זה יינתנו בתחום המגרש נשוא ההיתר או בתחום מגרשים אחרים.
5. לא תותר כלל הצמדה קניינית של חניות בתכנית.
6. בתכניות מפורטות ניתן יהיה לאפשר הסבת שטחי חניה שכבר הוקמו לטובת שימושים עיקרים או לחניה ציבורית, וזאת עפ"י שיקול דעת של מוסד התכנון לגופו של עניין.
7. הוראות מיוחדות לחניה בתכניות הגובלות במרחב הירקון-
 - א. לא יותרו כניסות ויציאות אל מגרשי חניה תת קרקעיים בחזית הגובלת לפארק הירקון.
 - ב. חניונים תת קרקעיים בתחום תכניות הגובלות במרחב הירקון לא יחרגו לתחום המיועד לפארק הירקון.
 - ג. סך החניות בתכנית הגובלת לפארק הירקון יחושב באופן שיכלול פתרונות חניה לבאי הפארק. החניות הציבוריות והפרטיות שבתחום התכנית, יתוכננו לתת מענה עבור צרכי החניה של הפארק, בחפיפה כך שהחניות המשמשות את העובדים במתחם בשעות העבודה ישמשו את באי הפארק, מחוץ לשעות העבודה.
8. פתרונות החנייה יכללו חניית אופניים, וככל הניתן מלתחות.

7.4 תחנות תידלוק -

- א. תכנון תחנות דלק יעשה על פי הוראות תמ"א 18 על שינוייה (תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק), הנחיות המשרד להגנת הסביבה, תקנות המים, מניעת זיהום מים מתחנות דלק, התשנ"ז - 1997, ובהתאם לנדרש בחוק רישוי עסקים התשכ"ח - 1968 - תנאים מיוחדים לרשיון עסק - תחנת תדלוק חדשה. מיקום התחנות ייקבע בהתאם למגבלות המרחק משימושי קרקע רגישים כאמור בהוראות תמ"א 18 (סעיף 15.1).
- ב. לא תותר הקמתן של תחנות תדלוק במבנים הצמודים לפארק הירקון ובאזור פארק התעסוקה.
- ג. תחנות תדלוק בדרגה ב', יותרו בסמוך לדרכים עורקיות בלבד, במרחק המזערי המתחייב עפ"י התמ"א.
- ד. בתחום יעוד מסחר מעורב יותרו תחנות תדלוק בדרגה א' בלבד.
- ה. בתחום יעוד מע"ר, יותרו תחנות תדלוק בדרגה א', בלבד, אשר יוקמו בחניונים מבונים בלבד.
- ו. תנאי להיתר בניה להקמת תחנת תידלוק יהיה אישור תכנית בינוי המציגה השתלבות התחנה, כך שלא תסכל את מיצוי מלוא הזכויות במגרש ובמגרשים הגובלים.
- ז. **תחנת הדלק הקיימת** - המסומנת בתשריט בתסמיל עקרוני, תותר המשך פעילותה, אך מבלי שתותר בה כל תוספת בניה או בניה חדשה, אלא עפ"י תכנית מפורטת התואמת תכנית זו, למעט שיפוצים או שינויים הדרושים לשם עמידה בדרישות סביבתיות, בטיחותיות או תברואתיות. דרגת התחנה (א' או ב') תקבע במסגרת התכנית המפורטת.

7.5 תחנת רכבת -

המסומנת בתשריט בתסמיל עקרוני מנחה במעגל צהוב.

- א. שינוי במיקום תחנת הרכבת, בתוך התחום המסומן לבנייה מעל דרכים ומסילות ברזל לא יהווה שינוי לתכנית זו. התכנית המפורטת לאזור תכנון בו תימצא תחנת הרכבת תכלול תכנון מכלול תחנת הרכבת עפ"י תדריך הנחיות משרד התחבורה. המשמעויות הפיזיות של דרישות אלה יוצגו בנספח בינוי לאותה תוכנית. התכנית המפורטת תגדיר כהתניה תחבורתית את שלבי הביצוע בפועל של תוואי חיבור לתחבורה ציבורית בין מרכז העיר ב"ב לתחנת הרכבת.
- ב. תחנת הרכבת הקיימת תבוטל ושטחה יפונה על ידי הרכבת לאחר הפסקת הפעילות בתחנה זו ועם הפעלת תחנת הרכבת החדשה הקבועה בתכנית זו.
- ג. תחנת הרכבת הינה חלק ממרכז תחבורה המאפשר שילוב אמצעי תחבורה נוספים.

7.6 מבנים ומתקנים מומלצים להסבה –

- המסומנים בנספח הבינוי גליון 1 בקווים אלכסוניים סגולים.
- א. התכניות המפורטות, יגדירו את החלקים לשימור מתוך המבנים התעשייתיים המסומנים להסבה.
 - ב. התכניות המפורטות, יגדירו, במגרשים בהם יהיו מבנים להסבה זכויות בניה מוגדלות. תוספת הזכויות לא תעלה על 25% משטח המגרש הקיים.
 - ג. תנאי להיתר לבניה החדשה במגרשים אלה יהיה הבטחת מימוש הדרישות ביחס למבנים הקיימים, כפי שיוגדרו בתכנית המפורטת.

8. נספח הבינוי וההוראות:

תכנית הבינוי והחתכים הכלולים בנספח הבינוי הם מסמכים מנחים המתווים את עקרונות הבינוי ומחייבים ביחס לנושאים הבאים בלבד:

- א. אופן הקבצת המבנים ביחס למעברים ראשיים, צירים להולכי רגל, ככרות ודרכים.
 - ב. גובה יחסי מומלץ של המבנים, בין המתחמים.
 - ג. טווח השתנות הגובה במרחב האזור תכנון מגובה מינימאלי מומלץ ועד לגובה מרבי מומלץ.
 - ד. תחומים מותרים לבניה מעל דרכים ושטח מסילות ברזל.
 - ה. חתכי הבינוי לכיוון פארק הירקון ולאורך שמורת התחבורה המטרופולינית.
 - ו. דופן בניה איכותית לפארק הירקון.
 1. חזית המבנים הפונים לכיוון הפארק תהייה חזית פעילה בדומה לחזית הראשית.
 2. הבינוי יאופיין בשמירה על מפתחים ירוקים אל הפארק.
 3. בחזית הפונה אל הפארק אין למקם שטחי פריקה וטעינה ומתקנים הנדסיים וטכניים גלויים על פני הקרקע.
 4. במגרשים הגובלים עם פארק הירקון, קווי הבניין של המבנים לפארק ישמרו על מרחק של 5 מ' לפחות מגבול המגרש, זאת לצורך גינון ונטיעת עצים.
- שינויים בתכנית הבינוי לא יחשבו כשינוי לתכנית זו כל עוד אינם בסתירה לעקרונות הבינוי הנ"ל, להוראות ולתשריט של תכנית זו.

9. נספח תשתיות וההוראות:

תכנית התשתיות המוצעת, הכלולה בנספח התשתיות, היא מסמך מנחה המתווה עקרונות תוואים ראשיים להולכת התשתיות. התכנית קובעת רק ביחס לנקודות החיבור מחוץ לתחום התכנית, והנחיות לאופן השתלבותו של כל אזור תכנון בתכנית הפיתוח הכוללת. כל תכנית מפורטת תכלול תוואי תשתיות, בהתאם לעקרונות נספח זה, שלבי מימוש המותנים בקידום המתחמים הסמוכים, ותעדכן את תכנית התשתיות הכוללת.

9.1 חשמל –

- א. שמורות החשמל לפי תמא/ 10, המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע סגול-התכניות המפורטות לאזורי התכנון בהם מסומנות שמורות אלה יערכו בהתייעצות עם חברת החשמל, ביחס לתחום 100 מ' משטח המעבר, הכל עפ"י הוראות תמא/ 10 ג/ על שינוייה.

- ב. עד להעתקת קווי 161 קו"ט לפרוזדורי התשתיות בציר דרך מס' 4 ובציר אם המושבות ישמר לאורך הקווים הקיימים והמסומנים בתשריט פרוזדור של 20 מ' מציר הקו, כפוף למגבלות חברת החשמל.
- ג. תנאי להיתר בנייה בתחום פרוזדורים אלה יהיה העתקת הקו בפועל, בשלמותו, או בחלקים ממנו כולל תוואי ארעי, בתאום עם חברת החשמל.
- ד. איתורם של הקווים בשמורות התשתית יהיה עפ"י תכנית פריסת תשתיות שתתואם עם חברת החשמל. אישור תכנון פריסת התשתיות בשמורה יחליף את מגבלות המרחקים המסומנים בתשריט.
- ה. חברת החשמל תתאם את התוואי המדויק עם כל תכנית מפורטת בשטח, הנמצאת בהליכים, כדי למזער ככל הניתן מטרדים סביבתיים וחזותיים.
- ו. קווי 161 קו"ט חדשים שיצאו מתחמ"ג נווה שרת מערבה יהיו תת קרקעיים.
- ז. אישור תכנית מפורטת לאזור תכנון ב', או אישור תכנית מפורטות בהיקף מצטבר מעבר ל- 300,000 מ"ר עיקרי, יותנה בתאום עם חברת החשמל, לאיתור שטח והבטחת תנאי המימוש של תחמ"ש.
- ח. התכניות המפורטות בכל אזור תכנון יבטיחו את הסדרת קווי המתח העליון כתנאי למימוש זכויות הבניה באזור בו עובר הקו. התכניות המפורטות יעודדו הצנעת קווי מתח עליון. כל קווי מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים.
- ט. בתחום פארק הירקון לא תותר העברת קווי חשמל עיליים חדשים.
- י. בשטחים הפתוחים רצוי להימנע ממיקום תחנות השנאה. במידה ויוקמו תחנות אלו יהיו משולבות בתכנון הנופי של השטח הפתוח, וככל הניתן יהיו תת-קרקעיות.
- יא. המרחק בין חדרי שנאים לאזורי שהיית אנשים יהיה עפ"י התקנות המקובלות לעת הוצאת ההיתר ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- יב. הבנייה מתחת ובסמוך לקווי חשמל עיליים קיימים תהיה בכפוף לתקנות חברת החשמל בעת אישור התכנית. הפרוזדורים הנדרשים יעוגנו בתכניות המפורטות.
- יג. הקמת קווי טלפון ותקשורת עיליים או תת קרקעיים בקרבת קו חשמל תיעשה על פי תקנון הבזק והחשמל התשס"ו - 1986. במתמדים הכוללים בנייה מעל דרכים ומסילות ברזל ניתן לשלב התשתיות במעברים בנויים עיליים.

9.2 ניקוז –

לתכנית זו הוכן נספח ניקוז ששימש כרקע לתכנונה וקיבל את אישור רשות הניקוז, נספח זה הינו לרקע בלבד.

תכנית מפורטת, שתוכן בהתאם לתכנית זו תכלול הוראות בדבר הכנת סקר היסטורי לגילוי מוקדי זיהום, שימפה את הפעילויות ההיסטוריות שהתקיימו בתחום התכנית בעבר. בהתאם לממצאי הסקר יוחלט האם יהיה צורך בהכנת תכנית לחקירת קרקע ומי תהום וכן לטיפול. על פי הממצאים יוחלט האם ניתן לבנות בתחום התכנית בבניה משמרת מים.

כל תכנית מפורטת תכלול נספח ניקוז ושימור מי הנגר, על בסיס נספח הניקוז של תכנית זו, כאמור לעיל, וכן הוראות מפורטות לניקוז עילי ממגרש גבוה לנמוך, ניקוז תת קרקעי במגרש פרטי, ציבורי ובשצ"פ כולל הוראות בעניין זכות מעבר לרשות המוסמכת לביצוע המערכת ותחזוקתה. נספח הניקוז יכלול את תחנות שאיבת מי קיץ, שימוקמו בדופן הבנוי, בתאום עם רשות נחל הירקון, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

א. חלחול מי נגר:

בתכנית מפורטת לאזור תכנון ישמרו שטחי חלחול לנגר עילי בהתאם לתכנית בב/מק/105/2.

כל תכנית מפורטת תכלול בתחומה השהיה ושימוש במי נגר, ככל שהקרקע מתאימה בכפוף לבדיקה הידרולוגית ביחס לתרומה לשימור מי הנגר וליכולת החלחול בהתייחס לפשט הנחל, ובהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

רשות המים תמליץ בפני מוסד תכנון המאשר את התכנית המפורטת, האם על פי נספח הניקוז ניתן להקטין את שטחי החלחול, באם הוכח בנספח הניקוז שהתרומה לשימור מי הנגר היא זניחה, או אם הובטחו פתרונות חלופיים ככל האפשר בטכנולוגיות ירוקות להחדרת מי הנגר למי התהום או לדרוש הגדלת שטחי ההשהיה, הכל בהתאם לממצאי הבדיקה ההידרולוגית.

כל תוכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר:

1. הפניית עודפי מי הנגר אל השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית, אשר יתוכננו כך שיוכלו לקלוט כמות מכסימלית של מי נגר להשהיה ולהחדרה.
 2. שימוש במשטחים מרוצפים מחלחלים באזורי רחבות ומדרכות.
 3. שיפועי גגות מרתפים, שיאפשרו הוצאת, השהיית וקליטת המים.
 4. טיפול בשקעים אבסולוטיים נקודתיים במערכת הכבישים.
- הוראות אלה ייקחו בחשבון את שלביות הפיתוח של השטחים הסמוכים בתחום אגן הניקוז.

ב. פשט הצפה- תנאים להיתר הבניה בתכניות המפורטות:

1. אישור הידרולוג/מהנדס ניקוז, כחלק מהבקשה להיתר בניה, כי תכנית הבינוי למרתפים ולקומות שמעליהם מביאה בחשבון את סיכוני ההצפות באזור. תכנית הבינוי תכלול את כל הפתרונות למניעת נזקים אפשריים מהשיטפונות. תכנון הפרויקט יתבצע לספיקת תכן של 600 מ"ק בשנייה, בהסתברות 2% (תדירות של פעם ב-50 שנה). בדיקת ההצפה תתבצע לספיקה של 760 מ"ק בשנייה לאירוע שיטפונות בהסתברות 1% (פעם ב-100 שנה).
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת כתב שיפוי חתום, ע"י מבקש ההיתר, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית בגין סכנת הצפות, עבור בניה מתחת לרום פשט ההצפה של נחל הירקון.
3. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא פשט ההצפה.

10. הוראות איכות הסביבה, כולל התניות לתכניות מפורטות:

10.1 הוראות למניעת מפגעי רעש ורעידות-

- התכניות המפורטות תכלולנה הוראות למניעת מפגעי רעש, כולל כבישים ורכבות. בכל מקרה שהפעילות המוצעת עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" או להיפגע "מרעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק, תקבע התכנית המפורטת דרישות לטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. בין התנאים לאישור תכנית מפורטת יהיו-
- א. הגשת נספח אקוסטי, המפרט את מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שבתחום התכנית. במסמך יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 או תקנות תקפות בעת אישור התכנית המפורטת.
 - ב. הגשת נספח אקוסטי המפרט את מפלסי הרעש הצפויים ממערכת הכבישים ומסילות הברזל המתוכננות. בשלב התכנון המפורט יש להכין דו"ח אשר יציג את מפלסי הרעידות החזויים ממסילת הברזל, ובמידת הצורך יוצגו האמצעים הנדרשים להפחתת הרעידות, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ג. הגשת נספח אקוסטי המפרט את מפלסי הרעש הצפויים באזורי היעודים והשימושים המוצעים. במידת הצורך יפורטו האמצעים הנדרשים להפחתת הרעש במקור או ביצוע טיפול אקוסטי בבניינים עצמם, עד למפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990, או תקנות תקפות בעת אישור התכנית המפורטת.
 - ד. בתכנון מתקני עזר חיוניים, כמו- מזגנים, גנרטורים, תחנות השנאה, ותחנות שאיבת שפכים- ימוזערו ההשפעות הסביבתיות וינקטו אמצעים למניעת רעש. מתקנים אלה יוצנעו בבנייה, כך שלא יבלטו בסביבתם ובפרט לכיוון פארק הירקון. ככל הניתן, לא ימוקמו מערכות העזר בחזית הראשונה הפונה לפארק.
 - ה. הגשת נספח אקוסטי המפרט את מפלסי הרעש הצפויים ממנחת המסוקים באם יתוכנן.

10.2 מניעת זיהום אוויר וריחות -

א. כללי:

1. כל העסקים יעמדו בתקני הפליטה לאוויר שיקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לערכים שיקבעו במסגרת חוק אוויר נקי.

2. בהפעלת מערכות חימום/קירור או כל מערכות אנרגיה אחרות תינתן העדפה לשימוש באנרגיות מתחדשות (גז, סולרי וכיוב') על פני שימוש באנרגיה על בסיס דלקים פוסיליים.

3. **התכנית המפורטת** תפרט את אופן פינוי המזהמים מקטעי הדרכים והמסילות המקורים. הפתרון שיינתן לצורכי התכנית, ימנע הצטברות CO ו-NO_x במנהרות, מעבר למותר בתקני ACGIH האמריקאיים.

4. **התכנית המפורטת** תכלול הוראות לפינוי מזהמי אוויר מן העסקים הפולטים גזים ריחות וכי"ב, כגון פירים ותעלות. **תנאי להיתר בניה** יהיה הכללת האמצעים למניעת מפגעים, והתחייבות למימושם.

5. **תנאי** לקבלת אישור אכלוס למבנים, יהיה התחייבות להקמת חברת אחזקה מיוחדת, או היתקשרות עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטח התכנית.

הרשות המקומית תהא רשאית להקים מינהלת לאזור התעסוקה ומינהלת לפארק הירקון, בין במשותף ובין בנפרד.

ב. חניונים תת-קרקעיים וחניונים מקורים:

בקומות חניון תת-קרקעיות, יותקן אוורור מאולץ. האוורור המאולץ ייתן פתרון לצורכי התכנית וימנע הצטברות CO ו-NO_x בחניונים מעבר למותר בתנאי המסגרת של חניונים תת קרקעיים של המשרד להגנת הסביבה.

באוורור המאולץ, תופעל מערכת אוורור המבוססת על גלאי CO, על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק. ספיקת מערכת האוורור תתוכנן לפי יכולת של שמונה החלפות אוויר בשעה, עבור כל אחד מהחניונים.

נקודות הפליטה לא יפלטו היישר לכיוון הולכי רגל בין בחצרות או במדרכות. מיקום נקודות הפליטה יתוכנן כך שלא תהייה במרחק של פחות מ-10 מ' מאזורי שהייה ממושכת של אנשים כגון ספסלי ישיבה, תחנות אוטובוס, וכד'.

ג. **בתי אוכל- תנאי להיתר הבניה** יהיה סימון פירי אוורור מרכזיים עבור כל אזורי בתי האוכל המתוכננים, הנפליטים מגגות המבנים. כל בתי האוכל יהיו מצוידים במתקנים להפחתת פליטות מזהמים לאויר.

10.3 **רוחות והצללה- התכנית המפורטת** תכלול מסמך סביבתי המציג את פוטנציאל מטרדי הרוח כתוצאה מהבינוי המתוכנן. בדיקת הצללה של בניינים רבי קומות על הסביבה. בתכנון העמדת המבנים יש להתחשב בתוצאות בדיקה שתבטיח מניעת תנאי רוח שאינם נוחים במעברים המקשרים אל פארק הירקון.

10.4 **פסולת מוצקה- בתכנית מפורטת** יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, בהתאם להוראות שייקבעו על ידי הרשות המוסמכת. אישור התכנית יותנה בין השאר בתנאים הבאים:

אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק, לתכנון עקרוני כללי של מערכת אצירת הפסולת המוצקה, ומערכת ארגונית טכנית לריכוז הפסולת ולפינויה על ידי עיריית בני-ברק. המערכת תושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע גלישת פסולת מהמכולות, ותמנע מצב של התרחשות פרוק וריקבון של פסולת אורגנית במכולות.

על בסיס תכנית זו יוכנו, בכל תכנית מפורטת, תכנית תברואה עקרונית כללית, אשר תיתן פתרון לצורכי התכנית ותמנע מטרדי ריח ומטרדים חזותיים שמקורם בתחום התכנית, והוראות לתכנון המפורט הנדרש בהיתרי הבניה.

תנאים להיתרי בניה יכללו, בין השאר, מכולות דחס בעמדה עם שיפועים, שיאפשרו קליטה והזרמה של תשטיפים ומי שטיפה למערכת הביוב המרכזית, כולל אמצעים לקדם טיפול (במידת הצורך), זאת כחלק מהתשתיות המתוכננות בשלב בניית המבנים. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה, כחלק מהתשתיות המתוכננות בשלב בניית המבנים, מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת בת מחזור. יש לתכנן את חדרי האשפה מנקודת ראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת קרטון, נייר, פלסטיק ואשפה ביתית.

אישור לאכלוס המבנים המתוכננים, לא יינתן ללא הבטחת הפעלת המערכת לריכוז הפסולת ולפינויה על ידי עיריית בני-ברק, בהתאם למפורט לעיל.

10.5 שפכים:

- א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב - 1981 או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.
- ב. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את האיכות הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרשים או המתחמים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ג. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת ניקוז ו/או מי תהום, ותוך מניעת מטרדים סביבתיים וסכנה לציבור.
- ד. **התכניות המפורטות** יכללו נספח ביוב מפורט לשלב הבניה, שיעשה בתאום עם נספח התשתיות בתכנית זו, ויבטיחו חיבור וקליטת כמויות השפכים במאסף העירוני ובמתקני טיפול.
- ה. לא יינתן אישור לאיכלוס מבנה בתחום התכנית בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף שפכים עירוני, בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים העירוני.
- ו. התכניות המפורטות והיתרי הבניה יכללו, ככל הניתן, מערכות לניצול "מים אפורים" לצורך השקיית השטחים הפתוחים, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.

10.6 חדרי שנאים וגנרטורים לשעת חירום:

- א. תחנות ההשנאה תהיינה פנימיות באזורים הבנויים, ובאזורים הפתוחים תכלולנה טיפול נופי וכיסוי אדמה במידת האפשר.
- ב. יוכן דו"ח אקוסטי למניעת מטרדי רעש שמקורם בפעולת הגנרטורים.
- ג. מיקום הפליטות מגנרטורים לשעת חירום יעשה באופן שימנע זיהום אוויר בסביבה.
- ד. המרחק בין חדרי שנאים לאזורי שהיית אנשים יהיה גדול מחמישה מטרים, או לפי התקנים המקובלים בזמן הוצאת היתר.
- ה. מיכלי דלק יהיו בעלי איטום כפול, או לחילופין, יותקנו בתוך מעצרה אטומה בנפח של 110% ביחס למיכל הסולר, להבטיח קליטת כל נפח הסולר במקרה של דליפה.

10.7 אנטנות שידור סלולריות- הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכנית תעשה בהתאם לתמ"א 36 על תיקוניה ולאחר קבלת חוות דעת היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת גן בני ברק.

10.8 מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה- היתרי חפירה / בניה, יותנו בין השאר בתנאים הבאים:

- א. הכנת מסמך סביבתי המתייחס למטרדי זיהום אוויר ורעש בעת הבנייה, בהתייעצות עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק.
- ב. פתרון לעודפי עפר ופסולת בניה, תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת ושימוש חוזר בה במידת האפשר, באתר.
- ג. הבטחת פינוי פסולת בניין לאתר פינוי פסולת גושית מורשה, לאחר התייעצות עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק.
- ד. סעיפים ב' ו-ג' לעיל יחולו גם על היתרי הריסה.

10.9 מגבלות על כניסת עסקים מזהמים ומטרידים:

- א. **התכניות המפורטות** יכללו רשימת שימושים, שתיקח בחשבון שיקולים סביבתיים עקב רגישויות הנובעות ממיקום התכנית ומהשימושים המיועדים בה – קרבה לירקון, למוסדות ציבור, והשפעות הדדיות של עסקים המתוכננים להיכנס לשטח

התכנית...הועדה המקומית תהא רשאית להגביל שימושים שלדעתה מהווים מטרד סביבתי.
לא תותר כניסת מפעלי תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים, חומרי הדברה, חומרים רעילים, חומרים נפיצים, ואחסנה הכרוכה בהם. לא תותר כניסת מפעלים ושימושים עתירי אבק, ומפעלים עתירי אנרגיה.

ב. **בתכנית מפורטת או היתר בניה למפעלים** - תידרש התייעצות עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק, ויותנו בין היתר בתנאים הבאים:
הגשת תיק מפעל-דו"ח מורחב של אפיון המפעל.

בדיקת נתוני המפעל תתבצע במטרה לסווג את המפעל לאחד משלושה מסלולי רישוי אפשריים:

"מפעלים/עסקים מותרים" - מפעלים שהתקבלו מהבחינה הסביבתית ואינם נדרשים בהגשת מסמכים נוספים ובתכנון אמצעים נוספים לטיפול במזהמים ומניעת מטרדים.

"מפעלים/עסקים על תנאי" - מפעלים החייבים בהגשת מסמכים סביבתיים נוספים בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת כגון: שאלון להערכת סיכונים, דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, חוות דעת סביבתיות, תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים, וכל דרישה אחרת שתקבע היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק.

מפעלים אלו יאושרו מהבחינה הסביבתית בתנאי שיגישו את המסמכים הסביבתיים הנדרשים, ובתנאי שממצאי המסמכים יהיו מקובלים על היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק.

"מפעלים/עסקים דחויים" - מפעל שממצאי המסמכים הסביבתיים יראו כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, תידחה בקשתו לאישור אלא אם יגיש מסמכים מקצועיים מפורטים המוכיחים, לשביעות רצון היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק, כי יותקנו ויופעלו אמצעים ומתקנים לטיפול במזהמים המאפשרים לו לעמוד בדרישות הסביבתיות.

בשלב הדיון בהיתרי הבנייה של כל עסק שקיבל אישור ראשוני, תיקבע היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק, בשיתוף עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז תל-אביב, תנאים מיוחדים שעל המפעל לעמוד בהם, על בסיס הנתונים להלן:

- תיק מפעל - לפי תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג-1993.
- דו"ח אפיון מפעל - על פי שאלון רישוי עסקים של המשרד להגנת הסביבה ובו יוצגו הפעילויות המתוכננות של העסק והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.
- שאלון להערכת סיכונים - שישולב כחלק מהרחבה של דו"ח אפיון מפעל, ושיכלול את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהעסק.
- דו"ח על פליטות מזהמי אוויר ישולב כחלק של דו"ח אפיון המפעל ובו פירוט של כל הפליטות החזיות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
- פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל - שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות איכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
- מסמך אקוסטי - שישולב כחלק מדו"ח אפיון מפעל.
- כל דו"ח אחר שיידרש ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק.

11. תכניות מפורטות והנחיות:

התכנית מגדירה 7 **אזורי תכנון**, המסומנים בתשריט בקו סגול מרוסק ובאותיות - א', ב', ג', ד', ה', ו', פ'. החלוקה לאזורי תכנון אינה קובעת את המתחמים לאיחוד וחלוקה. האזורים מגדירים את השטח אליו תתייחס תכנית צל שתוגש יחד עם תכנית מפורטת. שינויים בגבולות האזורים, המתחייבים מהתכנון המפורט והנדרש למימוש איחוד וחלוקה לא יהיו שינוי לתכנית. תמהיל השימושים המדויק יקבע בתכנון המפורט לכל אזור, אשר יכול שיכלול חלק מהשימושים, באותו יעוד, המותרים לפי תכנית זו או כולם, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.

תכנית מתחמים, באישור הוועדה המחוזית תקבע חלוקת הזכויות בין היעודים והמתחמים, וכן הוראות לאיחוד וחלוקה או חלוקה, שיכללו גם התייחסות לחלוקת שטחי הציבור, כבישים, מסילות ושטחי פארק הירקון, (להלן: "**תכנית המתחמים**"). זאת, למעט השטח הכלול בתכניות בב/650 ו- בב/726.

ההנחיות להכנת תכניות מפורטות לכל אזור תכנון/מגרש. יינתנו במסגרת תכנית המתחמים. לתכנית המתחמים יצורף נספח שמאי המציג את העקרונות השמאיים לחלוקת הזכויות והמתחמים.

תכנית המתחמים תקבע הוראות לעניין איחוד וחלוקת המגרשים (לרבות שיוך בעלי הקרקע במצב הנכנס, למתחם "מקבלי" במצב היוצא. היעודים שיבואו בחשבון יהיו היעודים התקפים לפני אישורה של תכנית בב/572).

חלוקת הזכויות והעקרונות השמאיים שביסודה יהיו פתוחים לעיון ולהתנגדות הציבור ובעלי העניין במתחם.

חלוקת הזכויות בין המגרשים שבתוך המתחם תיעשה במסגרת התכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה בכל מתחם.

תנאי להגשתה של תכנית מפורטת ראשונה, למעט המכסה הראשונה (ראה סעיף 5 לעיל) יהיה החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת תכנית המתחמים.

תנאי להפקדת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו יהיה אישורה של תכנית המתחמים.

תנאי לאישורן של תכניות מפורטות יהיה אישורה של תכנית זו.

11.1 **תנאים נוספים לתכניות מפורטות והיתרי בניה** - בנוסף לכלל התנאים המפורטים בהוראות תחת הנושאים השונים, יחולו ההוראות הבאות:

- א. תכניות מפורטות שיוצאו מכוחה של תכנית זו ידרשו לתאום עם רשות התעופה האזרחית לעניין מגבלות גובה.
- ב. לא תאושר תכנית מפורטת במרחק של עד 150 מ' מציר כביש מס' 4 טרם אישור תת"ל 19 ובכפוף לכל דין. תנאי זה לא יכלול את התכניות המפורטות לפארק הירקון.
- ג. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למגרש ב-1, שבאזור תכנון ב', יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בקשר עם הכללת מסוף אוטובוסים ו/או חניה תפעולית במידת הצורך. בתחום המיועד בתמ"מ/5/1/1 לרצועת הרכבת הקלה, תאסר כל בנייה.
- ד. תנאי להפקדת תכנית מפורטת באזור תכנון הגובל בתחום הרצועה לתכנון של הרק"ל, עפ"י תמ"א 23/א ו/או תמ"א 4/א/23 ו/או עפ"י תמ"מ 5, ו/או עפ"י תמ"מ 5/1/1, יהיה התייעצות עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. בשלב היתרי הבניה - לא תותר קביעת עוגנים ארעיים או קבועים החורגים מתחומי מגרשי הבניה לתוך התחום המסומן כרצועת מסילה או תחנה תת קרקעית בתמ"מ/5/1; תכנון רחבות כבוי אש יועבר לחו"ד נתי"ע, שתעביר תגובתה תוך 20 יום, אם לא תיתן חו"ד עד למועד זה, ייחשב הדבר כהסכמה.
- ה. תנאי לאישור תכנית מפורטת באזור תכנון הגובל בתחום דרך 491 יהיה התייעצות עם חברת נתיבי איילון ורכבת ישראל.

ו. גשר הרלינג:

1. תנאי לאישורה של תכנית מפורטת ראשונה במסגרת השטחים שמעבר ל- 150,000 מ"ר (המכסה הראשונה), יהיה הבטחת השלמת הביצוע של "גשר

- הרלינג", בקטע המחבר בין דרך ששת הימים ועד להתחברות עם רחוב הלח"י, לרבות הגשת תכנון מפורט של הגשר, בהתייעצות עם חברת נתיבי איילון, רכבת ישראל והרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, באופן שיהיה להנחת דעת היועצים המשפטיים של הוועדה המקומית ומינהל מקרקעי ישראל, וזאת מבלי לגרוע מהאפשרות לתכנון קודם לכן.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל- 300,000 מ"ר (מתוך סה"כ שטחי הבניה העיקריים) יהיה ביצוע "גשר הרלינג" בשלמותו - בקטע המחבר בין דרך "אס המושבות" לדרך מס' 1 (רח' אצ"ל), הלכה למעשה.
- (ז) תנאי לאישור תכנית מפורטת ביחס לקרקע המסומנת כשטח ב' בנספח הרכבת המצורף לתכנית זו, יהיה הפעלת אתר חלופי לרכבת.
- (ח) תכנית מפורטת ביחס למעברים המסומנים בנספח הרכבת המצורף לתכנית זו, תאושר בתיאום עם רכבת ישראל. תכנית מפורטת למעברים אלה תכלול הוראות לתיאום ביצוע עבודות עם רכבת ישראל.
- (ט) כל תכנית מפורטת לשטחים המסומנים במפת השלבים המסומנים בנספח הרכבת תיערך ותאושר בתיאום בין מינהל מקרקעי ישראל לרכבת ישראל. התכנית המפורטת תכלול הוראות הקובעות חובת תיאום הדדית בין מנהל מקרקעי ישראל לרכבת ישראל בביצוע אותה תכנית מפורטת.
- 11.2 תכולת תכניות מפורטות -** בכל תכנית מתאר מקומית ומפורטת יושם דגש על סטנדרטים גבוהים של פיתוח, עיצוב וחומרי גמר, ותכלול בין היתר הוראות ומסמכים כדלהלן:
- א. תכנית מפורטת תלווה בתכנית לעיצוב אורבני לאזור התכנון כולו, ותובא לאישור הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית רשאית לשנות את גבולות תכנית העיצוב האורבני, ובלבד שאפיוני אזור התכנון לא יפגעו, והיקף תכנית העיצוב האורבני יכלול את מרבית אזור התכנון, ובכל מקרה תכלול את רצועות הדרכים התוחמות את אזור התכנון.
 - ב. תכניות מפורטות לאזורי תכנון הגובלים בתכנית למרחב נחל הירקון (תמ"מ 5 / 2) יכללו הוראות והנחיות מפורטות בהתאם ל"מסמך עקרונות לתכנון אזורי בנויים הגובלים בתכנית למרחב נחל הירקון" שאומץ ע"י הוועדה המחוזית ת"א בנובמבר 2005. ההנחיות מתייחסות ליצירת קשרים הולמים בין אזורי הבינוי והפארק; הבטחת דופן בנויה איכותית לפארק; תכנון חזותי ונופי; תכנון הניקוז, הגנה מפני הצפות ושימור הנגר; תכנון סביבתי; תכנון אזורי תעסוקה; תכנון מערכת התחבורה וכיוב'.
 - ג. נספח בינוי ופיתוח, אשר יתייחס בין היתר להשתלבות המבנים בתכנון הרחוב וליצירת המרחב הציבורי המיטבי, וכן כולל הוראות להבטחת ההמשכיות וההשתלבות בין שטחים פתוחים, מבני ציבור ועם המתחמים הסמוכים, והנדרש למימוש הבנייה מעל דרכים ומסילות ברזל. שתהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת, ותוכן על פי עקרונות נספח הבינוי של תכנית זו.
 - ד. נספח פרוגרמתי לשטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור, והקצאת המגרשים ושטחי הרצפה תוך התאמה לשלבי הביצוע. הגדרת שלבי ביצוע, תכלול היקף ושלביות למימושם של השטחים לצרכי ציבור המסומנים בתשריט כסימבולים ירוקים וחומים בתוך כל אזור תכנון.
 - ה. ציון מבנים להריסה, מבנים להסבה, באם קיימים, כולל הוראות לגבי שלביות הריסה ושלביות הבניה.
 - ו. בכל תכנית מפורטת, על פי תכנית זו, תצורף למסמכי התכנית רשימה של שימושים חורגים עפ"י סעיף 178 לחוק התכנון והבניה.
 - ז. נספח תנועה וחניה, משולבים עם מערך שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל, ותחבורה ציבורית פנימית, ובכלל זה שטחי הציבור.
 - ח. תכנית תשתיות- לתשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת וכיוב', כולל שלביות העתקת מערכות קיימות, תוך התאמה למתחמים הסמוכים, והשתלבות בתכנית הכוללת.
 - ט. הוראות מפורטות בדבר בינוי ושימושים שיתרו במקרקעין אשר מתחת לפני דרך או בתחום חלל רום אשר מעל פני הדרך.
 - י. כל תכנית מפורטת תלווה בסקר קרקע בהתאם לנוהל טיפול בקרקע מזהמת של המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם לתמ"א 4/ב/34, כמפורט בסעיף 9.2 לעיל.

- יא. הוראות המבטיחות מניעת מפגעים בכל הקשור לשימושים המפורטים, כולל מערכות אנרגיה, קירור, פריקה וטעינה, איסוף וסילוק פסולת וכיו"ב.
- יב. קביעת מקומות חניה לאופניים, ובחינת אפשרויות הקמת מלתחות במבני תעסוקה ומבני ציבור.
- יג. השטחים הלא מבונים בתחומי מגרשי התעסוקה, בכלל היעודים, ייועדו בחלקם כשטחים פרטיים פתוחים, ויתנו מענה נוסף ליצירת מרחב פתוח ומגוון בתחומי המגרשים.
- יד. במסגרת התכניות המפורטות ייצרו מערך קישורים כך שמרחקי ההליכה בתחום התכנית לקווי המתע"ץ יהיו קצרים ככל הניתן. העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי יותאמו אל מערכת התחבורה, ליצירת קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרחוב והרק"ל.
- טו. במסגרת התכניות המפורטות יותאמו התכנון והבניה, והטיפול במי נגר, למדיניות הבניה הירוקה עפ"י הניסיון המצטבר ובהתאם למגמות חדשות וטכנולוגיות בניה מתקדמות בתחום הבניה הירוקה.
- טז. בכל תכנית מתאר מקומית ומפורטת תקבע בהוראות דרישה להצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בשלב התכנון המפורט לביצוע ובהתאם למסמך הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי של משרד הפנים.
- 11.3 **תכנית מפורטת לחלק מאזור תכנון** - הועדה המחוזית רשאית לאשר תכנית מתאר לאזור תכנון שלם, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לחלק מאותו אזור תכנון ויחולו עליה ההנחיות והתנאים האמורים לתכניות מפורטות. תכנית כזו תכלול בין השאר ההנחיות הבאות:
- תכנית צל לעיצוב אורבני לאזור התכנון בשלמותו, בסמכות הוועדה לשנות גבולות תכנית הצל הנדרשת.
 - תכנית איחוד וחלוקה למגרשים שבמתחם האיחוד וחלוקה הכלול באזור התכנון.
 - הקצאת שטחי הציבור לדרכים פנימיות ראשיות, פרוזדורי ומתקני תשתית, בנייני ציבור שצ"פ וכיו"ב.
 - תכנית תשתיות ראשיות לאזור כולו, כולל ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב.
 - ציון מבנים להריסה ומבנים להסבה, באם קיימים.
 - הגדרת שלבי ביצוע לאזור התכנון בשלמותו.
 - הוראות להבטחת ההמשכיות וההשתלבות עם האזורים הסמוכים, כולל מימוש הבנייה מעל דרכים ומסילות ברזל במידת הצורך.

12. הוראות מעבר:

- 12.1 שימושים קיימים, שאושרו כדין ערב תחילתה של תכנית זו יופסקו, לא יאוחר משלוש שנים לאחר תחילת התכנית, אלא אם התקיים אחד מאלה:
- א. אושרה תכנית מפורטת הכוללת רשימה של שימושים חורגים עפ"י סעיף 178 לחוק, או קובעת הוראות לגבי שימושים חורגים התואמים את הייעוד העתידי עפ"י תכנית זו.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להאריך את תקופת שלוש השנים האמורה לתקופה של שנתיים נוספות לכל היותר מסיבות מיוחדות שיירשמו, לאחר היוועצות עם מהנדס העיר, וזאת לכל היותר עד מועד מתן תוקף לתכנית מפורטת לאזור תכנון.
- ג. על אף האמור בסעיף זה, שימושים בקרקע המסומנת בנספח השלבויות כשטח ב', שהינם לצורך תפעול הרכבת בלבד, ואינם תואמים את הייעוד שנקבע להם על פי תכנית זו, יהיו מותרים עד למועד הפעלת אתר חלופי לרכבת, ולא יחולו עליהם הוראות סעיפים 12.1(א) ו-12.1(ב) לתכנית זו.
- ד. על אף האמור בסעיף זה, שימושים למסילת ברזל, שנעשו טרם תחילת התכנית, בהתאם להוראות תמ"א/23 או צו הפקעה, וכן שימושים למגורות במבנים קיימים (כפוף למפורט בסעיף 13.4 לעיל), יותרו עד למועד אישורן של תכניות מפורטות בשטחים אלה מכוח תכנית זו.
- ה. על אף האמור בסעיף זה, יתאפשר המשך עיבוד חקלאי בשטחים המיועדים במצב קיים לחקלאות, עד לתחילת ביצועה של תכנית מפורטת החלה עליהם.
- 12.2 הוראות סעיף 12.1 לעיל לא יחולו על שימושים קיימים הנמצאים בשלמותם או בחלקם על תוואי תשתיות מוצע, לרבות דרכים, והם יופסקו תוך שנה ממועד הודעת מהנדס הועדה המקומית על הכוונה להקימן, או בהתאם לתנאים שייקבעו בתכנית מפורטת או בהיתר לאותה תשתית, לפי המוקדם שביניהם.

12.3 בכל תכנית מפורטת, על פי תכנית זו, תצורף למסמכי התכנית רשימה של שימושים חורגים, עפ"י סעיף 178 לחוק התכנון והבנייה.

13. רישום הערת אזהרה:


עם אישורה של תכנית זו תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין, לפיה המגרשים נמצאים בתחום פשט ההצפה הטבעית של נחל הירקון, כמסומן ב-תממ/5 וב-תממ/5/2.


14. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

15. מועד משוער לביצוע: 20 שנה.

16. חתימות:


עורך התכנית


גיל כהן
מתכנת מסד-ד"ר עש תחום
ממייך מחוז תממ



בעלי הקרקע

TAKANON/0047C

אין להניח כי הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
על דבר תכנון או כלל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה
הזכות ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה
כצדקם הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות
מסכמת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה
כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית,
אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור
ואין ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על
פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח
החוק כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

22/1/12