

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/786

דובק - רחוב רבי עקיבא 49 בני ברק

תל אביב  
בני ברק  
תוכנית מפורטת

עיריית בני ברק  
אגף ההנדסה  
2012-05-21  
נתקבל  
מה תכנון

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
החליטה להמליץ ~~להתקין~~ / לתת תוקף  
לתכנית מס' בב/786  
ביום 2012/10/29  
הנדס הועדה יו"ר הועדה  
21.5.13

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אשרור תכנית מס' בב/786  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 72.11.12 לאשר את התכנית  
ביום 4.2.13  
גילה גורן  
יו"ר הועדה המחוזית  
26.6.73

**דברי הסבר לתוכנית**

על השטח קיים ומתפקד המפעל ההסטורי לייצור סיגריות של חברת דובק. במבנה הפונה לרחוב רבי עקיבא נפתח מרכז מסחרי בן 2 קומות. התוכנית מסדירה את המסחר בחזית ומעל דירות מגורים, ובמקום המפעל ייבנו מאחור דירות מגורים ומבנה ציבור בהתייחס למרקם הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מאשרת**

516 ג

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

דובק – רחוב רבי עקיבא 49 בני ברק	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
786/בב	מספר התוכנית		
	7.002 דונם	שטח התוכנית	1.2
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	מהדורות	1.3
3 בשלב מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב		
2 מאי 2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**מאושרת**

5/6

2 מאי 2013

עמוד 3 מתוך 19

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
		קואורדינטה X	666125
		קואורדינטה Y	183950
1.5.2	תיאור מקום	בני ברק	מצפון – חלקות 193, 194, 569-572, 1198, 1199 מדרום – רחוב רבי עקיבא ממזרח – רחוב אחיעזר ממערב – רחוב בן פתחיה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בני ברק
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	תל-אביב-יפו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	בני ברק
		רחוב	רבי עקיבא 49
		רחוב	אחיעזר
		רחוב	בן פתחיה

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק מהגוש	43, 42, 37, 36, 195	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר	לא רלוונטי	מספר גוש ישן
------	------------	--------------

**1.5.7 מגרשים מתוכננים קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	לא רלוונטי	מספר תוכנית
------------------	------------	-------------

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**מאשרת**

25/6

2 מאי 2013

עמוד 4 מתוך 19

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.3.1971	1701	תוכנית זו משנה את תוכניות בב/105 א, בב/105 ב על תיקוניהן, כמפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות התוכניות הנ"ל על תיקוניהן יחולו על שטח התוכנית כל עוד לא שונו ע"י תוכנית זו.	שינוי	בב/105 א
7.8.1980	2649			בב/105 ב
31.5.2005	5402			בב/מק/105/מ/2
17.8.2005	5427			בב/מק/105/ס/2

**מאושרת**

25/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	2 מאי 2013	----	19	----	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24 מרץ 2013	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24 מרץ 2013	1	---	1:500	מנחה מחייב לעניין מיקום שטחי הציבור, קוי בנין, מספר קומות וגובה מירבי	נספח בניני
	ועדה מחוזית	פי.גיי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	2 אפריל 2013	1	---	1:250	מנחה מחייב לעניין דרכי גישה לתחנינים ומסי' מקומות החניה למבנה ציבור	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	4 מאי 2011	----	2	----	מחייב	טבלת הקצאה

מאשר

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		9219342-03		9265017-03	רח' מרתין גהל 9 פתח תקוה		דובק בע"מ יצרני סיגריות		027243153	רועי גהל	070790555	רועי גהל	בעלים
									070790555	דויד ששה		דויד ששה	בעלים

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					לונסה תאגיד				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ד"ר	בעלים
	9219342-03		9265017-03	רח' מרתין גהל 9 פתח תקוה		דובק בע"מ יצרני סיגריות	027243153	רועי גהל			
	9219342-03		9265017-03				070790555	דויד ששה			

**1.8.4**

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

**עיריית בני ברק**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
barlevie@netvision.co.il	6290514-03	5327911-054	6200730-03	רח' דרויאנוב 5, ת"י 6 בני ברק	511650426.ח	רשות מקומית בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	34716	054665880	עדי בר	054665880	עדי בר	אדריכל	עורך ראשי
office@mfoegel.co.il	5796689-03		6199543-03	רח' הרב עמיאל 6 בני ברק		מ. פוגל מדידות הנדסיות	577	52030830	משה פוגל	52030830	משה פוגל	מודד מוסמך	מודד
traffic@ppl.co.il	7914112-09		09-7914111	רח' המסגר 9, תל-אביב		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	12572	008680886	אילן קליגר	008680886	אילן קליגר	מהנדס תנועה	מהנדס

טלפון

0/5/1

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1	שינוי יעוד מאזור תעשייה מוגבלת לאזור מגורים ומסחר, לאזור מגורים ד' עם שטח פרטי פתוח, לאזור מבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח.
2.1.2	קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ורכב באזור מגורים ד' ובשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2.1.3	הרחבת רחוב אחיעזר.
2.1.4	קביעת זכויות והוראות בניה.
2.1.5	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1	קביעת זכויות בניה באזור מגורים ומסחר. מסחר: שטח עיקרי – 2000 מ"ר (קיים+מוצע) שטח שירות מעל הקרקע – 600 מ"ר (קיים+מוצע) מגורים: סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד. שטח עיקרי – 2000 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע – 850 מ"ר ציבורי: שטח עיקרי – 125 מ"ר. שטח שירות על קרקעי – 25 מ"ר. מס' קומות – קומת מסחר וגלריה + 5 קומות וקומה ששית חלקית למגורים.
2.2.2	קביעת זכויות בניה באזור מגורים ד'. מגורים: סה"כ 98 יח"ד, בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד. שטח עיקרי כולל – 9800 מ"ר. שטח שירות מעל הקרקע – 4250 מ"ר. שטח שירות מתחת לקרקע – 11700 מ"ר. ציבורי: שטח עיקרי – 220 מ"ר שטח שירות – 30 מ"ר
2.2.3	3 מבנים בני קומת קרקע + 6 קומות וקומה שביעית חלקית כל אחד. באזור למבנים ומוסדות ציבור ניתן לבנות מבנה ציבורי עפ"י השימושים המותרים בתכנית תקפות, בזכויות הבאות: א. עד 6 קומות מעל הקרקע. ב. שטח עיקרי על קרקעי – 1550 מ"ר. ג. שטח עיקרי תת קרקעי – 482 מ"ר. ד. שטחי שירות על קרקעיים – 690 מ"ר. מתחת לקרקע: עפ"י תכניות בב/105/מ/צ/1 ו-בב/מק/105/מ/2 לרבות לעניין שימושים, קווי בנין וכד'.
2.2.4	המרחק בין בנייני המגורים לא יפחת מ- 8 מ', למעט בליטות עבור סוכות בהתאם לנספח הבינוי והוראות תכניות תקפות בב/מק/105/ס/1 ו-בב/102/ס/2.
2.2.5	קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור והולכי רגל ורכב.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

7.002	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב המאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		11800	+11800	---	מ"ר	מגורים ד'
		118	118	---	מס' יח"ד	
		2000	+ 500	1500	מ"ר	מסחר ומגורים
שטח עיקרי עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב		---	-10923	10923	מ"ר	תעשייה מוגבלת
345 מ"ר שטחי רצפות לצרכי ציבור במבני המגורים בתא שטח 1001 ותא שטח 1002		2377	+2377	---	מ"ר	מבני ציבור

25/10

2 מאי 2013

מאושרת

### 3. טבלת יעודי קרקע תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה להולכי רגל, עתיקות, ציבורי	1001	מגורים ומסחר
זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל, זיקת הנאה להולכי רגל, שפ"פ 1002B, ציבורי.	1002A	מגורים ד'
זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל, עתיקות.	1003	מבנים ומוסדות ציבור
עתיקות	1004	שטח ציבורי פתוח
עתיקות	1005	דרך מאושרת
עתיקות	1006	דרך מוצעת

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד	מ"ר	אחוזים	
23.1	1620	מגורים ומסחר	6827	97.5	תעשייה מוגבלת
46.8	3275	מגורים ד'	175	2.5	דרך מאושרת
8.9	625	שטח פרטי פתוח			
8.6	602	מבנים ומוסדות ציבור			
8.9	625	שטח ציבורי פתוח			
2.5	175	דרך מאושרת			
1.2	80	דרך מוצעת			
100	7002	סה"כ	7002	100	סה"כ

טלואט

2/5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<b>שימושים:</b> בקומת הכניסה מרחוב רבי עקיבא ובקומה שמעל – מסחר, משרדים, אחסנה, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז. בקומות שמעל – מגורים. בקומה שמעל למסחר, בנוסף למגורים יותר שימוש לצרכי ציבור.
4.1.2	<b>גובה קומות מירבי:</b> קומה ראשונה – 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). קומה שניה – 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). קומה טיפוסית – 3.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).
4.1.3	<b>חניה:</b> החניה תהא במרתפים של תא שטח המגורים (1002) עפ"י התקן שיהא בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.
4.1.4	<b>גלריה:</b> ניתן לבנות גלריה בשטח של עד 40% משטח קומת הקרקע ובמסגרת זכויות הבניה המותרות.
4.1.5	<b>קוי בנין:</b> כמסומן בתשריט. בחזית המערבית יותר קו בנין לעמודים קונסטרוקטיביים 3.0 מ'.
4.1.6	<b>מס' יח"ד:</b> 20 יח"ד
4.1.7	<b>גובה מבנה מקסימלי:</b> 60.0 מ' גובה אבסולוטי (גובה תקרת מגורים אחרונה).
4.1.8	<b>עיצוב אדריכלי:</b> עיצוב אדריכלי יעשה בתאום עם מהנדס העיר.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<b>שימושים:</b> במפלס הכניסה הקובעת לבנין – מגורים, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, מעל הכניסה הקובעת לבנין – מגורים. מתחת לכניסה הקובעת לבנין – חניה, אחסנה, חדר אשפה, חדר גז. תותר אחסנה לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר לדירה. האחסון יהיה בקומת הכניסה ו/או במרתף. בתא שטח 1002 – בקומת הקרקע יותר שטח לצרכי ציבור לטובת 2 גני ילדים (כמסומן בנספח הבינוי) נספח הבינוי מחייב למיקום גני הילדים, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
4.2.2	<b>גובה קומות מירבי:</b> קומת כניסה – 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). קומה טיפוסית – 3.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). קומת מרתף עליונה – 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). יתר קומות המרתף – 3.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).
4.2.3	<b>מרתפים:</b> במרתפים שבתאי שטח 1002A ו-1002B תתאפשר חניה לצרכי המגורים והמסחר שבתא שטח 1001.
4.2.4	<b>מס' יח"ד:</b> 98 יח"ד.
4.2.5	<b>גובה מבנה מקסימלי:</b> 60.50 מ' גובה אבסולוטי (גובה תקרת מגורים אחרונה).
4.2.6	<b>גני ילדים:</b> לכל גן ילדים תוקצה גינה פרטית בשטח של כ-80 מ"ר עפ"י הנחיות משרד החינוך.

<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.3.1	שימושים: מעל פני הקרקע - גינון וריצוף, מתקני גן ופיתוח. מתחת לפני הקרקע – חניה, תשתיות.
4.3.2	הוראות:
4.3.2.1	עומק אדמה מעל מרתף לא יפחת מ- 1.5 מ'.
4.3.2.2	לא יותר גידור השטח.
4.3.2.3	תירשם בלשכת המקרקעין רישום זיקת הנאה למעבר לציבור.
4.3.2.4	השטח יפותח בהתאם לתכנית פיתוח שטח שתאושר.

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	שימושים: מעל פני הקרקע – מבני דת, בריאות, חינוך ותרבות. בקומת מרתף עליונה – ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבנין בלבד. חדרי חוגים והקבצות. מקוואות. חדר אוכל למוסד שבבנין, ללא מטבח בישול. חדר התעמלות וספורט. חניה ואחסנה. בקומת מרתף תחתונה – אחסנה בלבד, אלא אם יוצג נספח תנועה המציג גישה לחניון 2- של המבנה. השימוש בקומת מרתף עליונה למטרות ציבור יהיה כפוף לאישור היחידה הסביבתית רמת-גן ובני-ברק.

<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	השטח המוגדר, בתשריט, כשטח ציבורי פתוח ישמש לגינון וריצוף, מתקני גן ופיתוח.

<b>4.6</b>	<b>דרכים</b>
	שימושים: מעל פני הקרקע - כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים, חניה. מתחת לפני הקרקע – תשתיות.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

אחורי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קווי בניה (מטר)	קדמי	מספר קומות		תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כלליים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
					מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת				שירות
							למסחר: 2 75 למגורים: 50	12.4	20	34.6	5600	---	למסחר: 600 לציבורי: 25 למגורים: 850	למסחר: 2000 לציבורי: 125 למגורים: 2000	1620	1001	מגורים ומסחר
				3		55	25.1	98	667	26000	(3) 11700	---	למגורים: 4250 לציבורי: 30	למגורים: 9800 לציבורי: 220	3275	1002A	מגורים ד'
				2		55	---	---	552	3324	602	---	---	---	625	1002B	שטח פרטי מתוח מבנים ומסודות ציבור

(1) שטח שירות מעל לכניסה הקובעת כולל ממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות, קומה מפולשת, שטחים טכניים על הגג ולא כולל סוכות).  
 (2) בנוסף יותרו חדרי גג ודירות נכה עמ"י תכנית 105/בב, כב/105/א, על תיקונתן.  
 (3) מתוך שטח שירות מתחת לקרקע במגורים ד' יוקצה שטח לחניה לצרכי המסחר והמגורים של תא שטח 1001 כנדרש עמ"י תקן חניה שיהא חתף בזמן הוצאת היתר בניה.  
 (4) בנוסף יותרו מרכסות שמש עמ"י תיק.

**אלטרא**  
25/10

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא חשמל**

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 6.1.2 איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות בתיאום עם חברת החשמל.
- 6.1.3 הסדרת מערכות החשמל, לרבות לגבי הטמנת קוי החשמל וביטול עמוד החשמל הקיים, יעשה ע"י היוזם ועל חשבונו, ובתאום עם אגף תשתיות של העירייה.

**6.2 דרכים וחניות**

- 6.2.1 החניה עבור תאי שטח 1001, 1002 תותר בתחום תא שטח 1002.
- 6.2.2 החניה עבור תא שטח 1003 תותר בתוך תחום השטח של מגרש 1003.
- 6.2.3 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החניה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
- 6.2.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.2.4 מפלס חניה 1- ישרת את מבנה הציבור והמסחר, ללא הצמדת מקומות חניה.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.5 הריסה**

- 6.5.1 מבנים המסומנים בסימון הריסה הם מבנים המיועדים להריסה. המבנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- 6.5.2 היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים המסומנים בתשריט להריסה.

**6.6 פסולת בנין**

- תנאים למתן היתרי בניה**  
לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- 6.6.1 קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שמוערך שתוצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).
- 6.6.2 במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

6.6.3	קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שתוצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח – 50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה, בבניה קונבנציונאלית).
6.6.4	בתוכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה, מוסד התכנון הדין בתוכנית או בהיתר יוכל לפטור מחובת גריסת פסולת הבנין, כולה או חלקה, ומחובת ביצועה באתר עצמו. מנימוקים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.
6.6.5	בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ- 1000 מ"ק. יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.
6.6.6	גריסה באתר מחייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.
6.6.7	על מגיש הבקשה להיתר לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (עפ"י סעיף 8 לתוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט, יש לרשום את שטחו.
	במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, תצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכד').
	הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות התוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א – 2011.
6.6.8	במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

## 6.7 פיתוח סביבתי

	טרם היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח לתאי שטח 1004 + 1002B + 1002A. התכנית תכלול פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בנייה וכד'. הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במרחב הציבורי לאורך רחוב אחיעזר במרחק מקסימלי של 5 מ' בין כל עץ.
--	--

## 6.8 פיתוח תשתית

6.8.1	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.8.2	כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, לרבות חשמל, תקשורת, (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
6.8.3	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי, בתנאי שאלו יתואמו עם חברת חשמל ויעמדו במרחקי הבטיחות.
6.8.4	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת מים.

## 6.9 זיקת הנאה

6.9.1	בשטח המסומן בתשריט ומוגדר כ"זיקת הנאה" תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל לתאי שטח 1001, 1002, 1003.
6.9.2	בשטח המסומן בתשריט ומוגדר "כזיקת הנאה למעבר רגלי" תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל לכלל הציבור.
6.9.3	בחזית הקדמית של תאי שטח 1001, 1002A ו-1002B תינתן זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של 2.0 מ' לאורך רחוב אחיעזר (כמסומן בתשריט).
6.9.4	בחזית הקדמית של תא שטח 1003 תינתן זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של 2.0 מ' לאורך רחוב בן פתחיה (כמסומן בתשריט).
6.9.5	תינתן זכות מעבר להולכי רגל (עפ"י הסימון בתשריט) בתא שטח 1002B (שפ"פ) וממנו לכוון רחוב בן פתחיה.

**6.10 קווי בנין**

- 6.10.1 קוי בנין כמסומן בתשריט.  
6.10.2 קוי בנין בין מבני המגורים שבתא שטח 1002A הם 8.0 מ' (למעט סוכות – עפ"י תוכנית המתאר).  
6.10.3 קוי בנין לשצ"פ/שפ"פ הם 2.0 מ' או 0.0 מ' עפ"י התשריט.  
6.10.3 בתא שטח 1001, קו בנין בחזית המערבית לכוון חלקה 41 יהא 3.0 מ' לעמודים קונסטרוקטיביים.

**6.11 מתקנים טכניים**

מתקנים טכניים שישמשו את המבנים ימוקמו במרתפי המבנים ו/או יוסתרו בתוך שטחי שירות מבונים במסגרת הקומות, ו/או יוסתרו על גגות המבנים.

**6.12 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.12.1 תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר. תוכנית הפיתוח תכלול:  
א. העמדת מבנים, עיצוב הבנינים וחומרי הגמר.  
ב. מפלסי כניסה של המבנים.  
ג. חתכי פיתוח במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות.  
ד. פיתוח השטחים הפתוחים.  
6.12.2 הריסת בניינים קיימים המסומנים להריסה בתשריט ופינוי הפסולת בתאום עם היחידה לאיכ"ס וכמפורט בסעיף 6.6 דלעיל.  
6.12.3 תאום עם היחידה לאיכ"ס של עיריית בני ברק ורמת גן.  
6.12.4 עריכת סקר גז קרקע/סקר קרקע במתחם עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.  
6.12.5 תאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק.  
6.12.6 אישור נגישות לנכים לרבות לגבי הבניין הציבורי, שטחי המסחר והשטחים הפתוחים.  
6.12.7 אישור תכניות מפורטות של מערכות המים והביוב ושל מבנים שאינם למגורים (לרבות מבנים הכוללים מגורים ושימוש אחר) ע"י משרד הבריאות.  
6.12.8 שיפוץ הבנין המסחרי הקיים בתאום עם מהנדס העיר.  
6.12.9 תנאי לאיכלוס המבנים בתאי שטח 1001 ו- 1002A יהיה פיתוח שטח של תאי שטח 1005 ו- 1006.  
6.12.10 תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה בתא שטח 1001 יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי 413.

**6.13 תנאים לאיכלוס**

- 6.13.1 תנאי לאיכלוס המבנים בתאי שטח 1001 ו- 1002A יהיה פיתוח שטח של תאי שטח 1005 ו- 1006.  
6.13.2 תנאי לאיכלוס מבנה מגורים בתא שטח 1001 ו- 1002A, העברת השטחים הציבוריים ע"ש עיריית בני ברק.



**6.14 איכות הסביבה**

- 6.14.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בני ברק ורמת גן, בין היתר, בנושאים הבאים:  
א. עריכת סקר קרקע.  
ב. פינוי פסולת בנין (בכפוף לסעיף 6.6)  
ג. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.  
ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.  
ה. מניעת מפגעים סביבתיים.
- 6.14.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חדר אשפה בתוך כל אחד מבנייני המגורים ובמבנה המסחרי. חדר אשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
- 6.14.3 הגשת תכנית דיגום לקרקע וגו קרקע, אישורה, ביצועה והשלמת הטיפול בזיהום במידה וימצא, יהוו תנאי מקדים להיתר הריסה/חפירה/בניה. תכנית הדיגום תוגש למשרד להגנת הסביבה.

**6.15 עתיקות**

- 6.15.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 6.15.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.15.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.15.4 יהיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות משמעות פגיעה בקרקע.
- 6.15.5 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.

**6.16 ניקוז משמר נגר**

- 6.16.1 **מגרשים לבניה**  
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- 6.16.1.1 לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 6.16.1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- 6.16.1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 6.16.1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- 6.16.1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 6.16.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.16.3 בתכנון דרכים ותניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.16.4 בהיתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקומו של קו הבנין למרתפים ובתנאי שישמרו 15% תכסית פנויה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התגיה
		<b>לא רלוונטי</b>

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתוכנית.

מאשרת  
25/5

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		דובק בע"מ יצרני סיגריות	027243153	ד"ר רועי גהל	מגיש התוכנית ובעל קרקע
			070790555	דויד ששה	
6.5.2013	 בר-לון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ טל. 03-6200730	בר-לון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	054665880	אדריכל עדן בר	עורך התוכנית

25/6  
**מאושרת**