

5000276607-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0155028

בנין "היהלום" בני ברק - בב/827

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית מפורטת

אישורים

עיריית בני ברק
מח' תכנון
31-08-2015
נתקבל

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 501-0155028
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.6.15 לאשר את התכנית
גילת אפרון
יו"ר הוועדה המחוזית

7.10.15

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ להאגדה / לתת תוקף
לתכנית מס' בב/ 2015/44 ביום 4.5.15
מהנדס הועדה יו"ר הועדה

31.8.15
אדר' רות חזום
ס' מקודם העיר
לתכנון אשתי בניה
אגף ההנדסה בב

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט נשוא התכנית נמצא בתוך תחום מרכז העסקים הראשי החדש של בני ברק (B.B.C), שתוכנן במסגרת תב"ע בב/566.

התכנית מתייחסת ל 2 חלקות צמודות קיר, שנותרו מחוץ למתחמים המרכזיים של התב"ע, אך בסמוך למבני משרדים מודרניים. בחלקה אחת - בנוי מבנה ישן בן 4 קומות ובשניה בנוי ופועל מוסך רכב שחלקו המערבי מצוי בתחום הרחבה מתוכננת של רחוב בן גוריון.

כדי לאפשר שיפור הסביבה ומניעת מטרדים, שיפור התשתית התחבורתית ויצירת היתכנות לסילוק המבנים והשימושים הישנים, התכנית מגדילה את זכויות הבניה וגובה הבניינים שבתחום התכנית וזאת תוך התאמה לזכויות הבניה בחתך הרחוב והבניה שממול ברחוב בן גוריון ברמת גן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בנין "היהלום" בני ברק - בב/827
		מספר התכנית	501-0155028
1.2	שטח התכנית		1.299 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 183401

קואורדינטה Y 666719

1.5.2 תיאור מקום במתחם המע"ר של בני ברק (BBC), ממזרח לרחוב בן גוריון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	בן גוריון דוד	17	
בני ברק	בן גוריון דוד	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	129, 195-196	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/566	1209 - 1210

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
24/05/2001	2834	4989	תכנית זו משנה את תכנית בב/566 על תיקוניה כמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית בב/566 על תיקוניה, חלות על השטח כל עוד לא שונו בתכנית זו.	שינוי	בב/566

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן				עדן בר					הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			עדן בר			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תכניות וחתכים עקרוניים. הנספח מחייב לענין קווי הבניין והגובה הכולל של הבניין	14/06/2015		עדן בר	14/06/2015	1	1:250	מנחה	בלני
לא	תרשים סכיבה כללית, תרשים סכיבה קרובה, תכנית מצב מאושר גליון: 1	14/06/2015		עדן בר	14/06/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	
פרטי	פרטי	פרנקו ברבון			קרית אונו	קפלין	10	03-6353440		03-6353440	
פרטי	פרטי	ראובן גול			תל אביב- ויסבורג	ויסבורג	13	03-6495345		03-6495345	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	
פרטי	פרנקו ברבון			קרית אונו	קפלין	10	03-6353440	03-6353440	
פרטי	ראובן גול			תל אביב- ויסבורג	ויסבורג	13	03-6495345	03-6495345	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	
בעלים	פרנקו ברבון			קרית אונו	קפלין	10	03-6353440	03-6353440	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-6495345	03-6495345	13	ויסבורג חיים	תל אביב-יפו			ראובן גול	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים נוספים: סודקביץ דבורה ת.ז. 10285526, סודקביץ נעמה ת.ז. 61000741, קרליק חנה ת.ז. 46789506, נח ברמלה ת.ז. 4373684, קמרה אירית ת.ז. 5780404, שנידלר יוסף ת.ז. 5164717, שנידלר משה ת.ז. 5460747, שנידלר עמואל ת.ז. 4206911, רובינביץ רוזה ת.ז. 4776284, דוביץ משה ת.ז. 5560209, סגל יוסף ת.ז. 5560209, סגל מחלה ת.ז. 30365480, לורבר משה ת.ז. 225995

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
barlevie@net vision.net.il	03-6290514	03-6200730	5	דרויאנוב	תל אביב-יפו	אדריכלים ומתכנני ערים כע"מ	34716	בר לוי	עוז בר	עורך ראשי
moded@isbo utsky.com	03-9603067	03-9607316		(1)	חמד	יאיר איזובצקי, מדידות, איתור ורישום מקרקעין	542	יאיר איזובצקי	מודד	

(1) כתובת: מושב חמד 125.

1.9 הגדרות בתכנית

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

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

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שיפור אפשרויות התכנון והגדלת הזכויות לצורך הריסת מבנים ישנים והקמת מבנה חדש וזאת על-ידי:

1. תוספת זכויות בניה.
2. שינויים בקוי בנין.
3. הגדלת תכסית בקומות שמעל קומת קרקע וקומה א' מ-50% ל-65%.
4. תוספת 5 קומות מעל ל-6 קומות מעל לכניסה הקובעת.
5. בניה בקיר משותף בין שתי החלקות.
6. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לצורך הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים יותרו התוספות והשינויים הבאים:

1. תוספת זכויות:
תוספת 3358 מ"ר שטח עיקרי מעבר ל-1875 מ"ר (עיקרי עפ"י תכנית בב/566), סה"כ 5233 מ"ר שטח עיקרי.
2. מתוכם 490 מ"ר לצרכי ציבור מעל לקומות המסחר.
תוספת קומות:
3. תוספת 5 קומות מעל ל-6 קומות (מותרות עפ"י תכנית בב/566), סה"כ 10 קומות מעל קומת קרקע ומעל עד 5 קומות מרתף.
3. שינויים בתכסית:
הגדלת תכסית הקומות שמעל קומת הקרקע וקומה א' מ-50% (המותר עפ"י תכנית בב/566) ל-65%.
4. שינויים בקווי הבנין:
4.1 קו הבנין המזרחי לחלקה 129 (לכיוון חלקה 128) וקו בנין צפוני לחלקה 195 (לכיוון חלקה 129) יהיו 2 מ' במקום 4 מ'.
- 4.2 תותר בנייה בקיר משותף בין החלקות שבתחום התכנית.
5. הוראות בינוי:
הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לענין עיצוב אדריכלי, פיתוח המגרש, ציפוי החזיתות וכד'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.299

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	490		+490		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	353		+353		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	4,390		+2,515	1,875	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1301
מסחר ותעסוקה	1210, 1209

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1210, 1209
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1301
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1210
קו בנין תחת/תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	1210, 1209

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד
9.78	127	דרך מאושרת
90.22	1,172	תעסוקה
100	1,299	סה"כ

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.81	127.87	דרך מאושרת
90.19	1,175.23	מסחר ותעסוקה
100	1,303.11	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

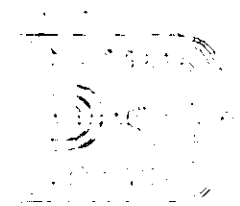
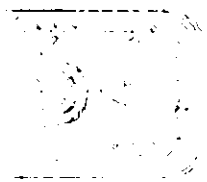
4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מעל פני הקרקע - מסחר בשתי קומות ראשונות בלבד, משרדים, תעשייה עתירת ידע, בית מלון, בית אבות, תעשייה נקיה, מרפאות, מועדון ספורט, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועי, שימושים ציבוריים כלל עירוניים.</p> <p>מתחת לפני הקרקע - מחסנים, חניה, חדרים טכניים, חדרים מוגנים. במרתף עליון - יותרו גם שטחי מסחר במנין השטחים העיקריים - באישור היחידה הסביבתית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הנחיות סביבתיות</p> <p>לא ניתן יהיה במבנה אחד ליעד שטחי בניה לבית אבות ואולמות שמחות. לא יותרו שימושים של בית אבות יחד עם שימושים של תעסוקה באותו גרעין של בנין.</p> <p>לא יותרו עסקים היוצרים מטרדים וסיכונים סביבתיים של רעש לשימושי קרקע רגישים, זיהום אויר וריחות, עסקים הכרוכים בפליטת שפכים תעשייתיים ואחרים שאינה ברמה של שפכים סניטריים למערכת הביוב העירונית וכן עסקים הכרוכים ביצירת כמויות משמעותיות של פסולת מוצקה.</p> <p>שימוש לאולמות שמחות - באישור היחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק.</p> <p>מסעדות ובתי אוכל יותרו רק במידה והבנין יכלול פיר פנימי לארובה שימשם לפליטת ריחות ומניעת מטרדים.</p> <p>2. תכסית קרקע מירבית מעל הקרקע</p> <p>לקומת קרקע וקומה א - 75%</p> <p>ליתר קומות 65%.</p> <p>3. גובה קומות</p> <p>קומות מרתף תחתונות - גובה לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>קומת מרתף עליונה - גובה לא יעלה על 4.5 מ'.</p> <p>קומה מסחרית ראשונה - גובה לא יעלה על 6.0 מ'.</p> <p>קומה מסחרית עליונה - גובה לא יעלה על 4.0 מ'.</p> <p>יתר הקומות - גובה לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>4. קוי בנין</p> <p>א. כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. קו בנין למרתף עליון לרחוב בן גוריון יהיה 2.0 מ'. ביתר קומות המרתף - 0.0 מ'. לחוציא מרתפים הקיימים בפועל לפי היתר שאושר לפני מתן תוקף לתב"ע בב/566.</p> <p>5. מחסנים</p> <p>א. המחסנים "יוצמדו" קניינית ליחידות המסחריות וליחידות המשרדים ותעשייה עתירת ידע שבקומת הקרקע.</p> <p>ב. לא ינתן שימוש לאחסנה כיחידות עצמאיות בקומת המרתף העליונה אלא בצמידות ליחידות המשרדים, המסחר ותעשיות עתירות ידע שבקומת הקרקע שמעליהן בלבד.</p> <p>ג. תנאי אישור למחסנים כאמור בסעיפים א, ב, שלעיל, יהיה הבטחת התקנת כל מספר מקומות החניה הדרושים לבנין בקומות המרתף להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>6. גגות</p>

4.1	<p>מסחר ותעסוקה</p> <p>א. יותרו חדרים למתקנים טכניים, מדרגות הבנין, ממ"ק חדרי מכונות, כשטחי שירות במסגרת שטחי השירות המפורטים בסעיף 5 ועד 35% משטח הגג. ב. כל המתקנים הטכניים על הגגות יוסתרו ע"י מבנה קל או קשיח, לשביעות רצון מהנדס העיר. 7. כל תא שטח יוכל לממש את זכויות הבניה ולבנות ללא תלות בתא שטח השכן.</p>
ב	<p>מבנים קיימים</p> <p>בניה על מבנה קיים בתא שטח 1209 (חלקה 195) ניתן לבנות על המבנה הקיים במסגרת זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו. לצורך חיזוק הבנין הקיים ותוספת הבניה על הגג, ניתן לבלוט עד 1.0 מ' לכיוון דרום ולכיוון צפון מקיר הבנין הקיים. הבנין יחוזק עפ"י התקן הישראלי לרעידות אדמה.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מעל הקרקע - כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע - תשתיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>

2. ניתן להצביר שטחים בן השימושים השונים של מסתור ותעסוקה, באותו תא שטח, ובלבד שהמסחר לא יחדוג משתי הקומות הראשונות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע וקומה א' - 75%.
יתר הקומות - 65%.
- (2) לתא שטח 1210 - 0.0.
לחלקה 128 - 2.0.
- (3) קומת קרקע וקומה א - 75%
יתר הקומות - 65%.



6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>1. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר בניה, לרבות בנושא עיצוב הבנין, פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים וכד'.</p> <p>2. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות תכנית בב/566 ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.</p> <p>3. במידה והמבנים לא יבנו בשלב אחד, הקיר המשותף (האטום) החשוף, יחופה בחומר קשיח כגון אלומיניום, זכוכית וכד', תוך תכנון משולב עם חזיתות האחרות של הבנין ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. בתא שטח 1210 - לא יוצא היתר לבניה חדשה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>2. תיאום סידורי החניות, לרבות לעניין הפעלת מתקן החניה, עם יועץ התנועה של העירייה.</p> <p>3. הבטחת רישום זיקת הנאה וביצוע הסדרי קרקע במגרש שבגיננו נתבקש היתר הבניה.</p> <p>4. משרד הבריאות</p> <p>א. מערכת הביוב של המבנה עד לרשת העירונית תחזוק לפי תכנית שתאושר ע"י לשכת הבריאות המחוזית.</p> <p>ב. תכניות מפורטות יוגשו לאישור משרד הבריאות בשלב היתר בניה.</p> <p>5. איכות הסביבה</p> <p>תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בכל הנוגע למניעת מטרד, אבק, רעש וכד' בזמן הבניה.</p> <p>6. אשפה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה תכנון חדר אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה, והעברה למחזור ו/או מטמנת אשפה עפ"י הנחיות מחלקת תברואה של עיריית בני ברק.</p> <p>חדר האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מהבנין וייכלל בשטחי השירות.</p> <p>או פתרון אחר בתיאום עם עיריית בני ברק.</p> <p>7. במקרה של הוצאת היתר בנייה למלון, תירשם הערה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין. השימוש במלון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובכפוף לתמ"א 1/12.</p> <p>8. במקרה של הוצאת היתר בנייה לבית אבות, ייקבעו הוראות שיאסרו על מכירת יחידות דיור בודדות. בהיתר הבנייה ייקבעו שטחים ציבוריים בהיקף הנדרש, והשימוש בדירות יוגבל לדיירים העונים על תנאי חוק הדיור המוגן.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>תנאי לאיכלוס שטחי התעסוקה יהיה העברת השטח הציבורי לטובת העירייה ורישום הערת אזהרה בנושא.</p>	
6.4	הריסות ופינויים
<p>המבנים הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.</p> <p>אסבסט</p> <p>הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק</p>	

<p>6.4</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
	<p>התשע"א - 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א - 2011. בהתאם לכך, כתנאי להיתר בניה יהא על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק 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, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט - צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכד').</p>
<p>6.5</p>	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. מערך התנועה והחניות יתואמו בשלב הבקשה להיתר עם יועץ התנועה של העירייה, לרבות בנושא כניסות ויציאות לחניה, מסי מקומות החניה וכד'.</p> <p>בחניון אוטומטי - יש לשים דגש על אזורי המתנה מספקים לחניה אוטומטית בתחום המגרש.</p> <p>2. הכניסה לחניה לתא שטח 1210 תהא בשלב ראשון מדרך בן גוריון כמסומן בנספח הבינוי. בשלב שני כשהבניין בתא שטח 1209 ישלים את הבניה, תיקבע כניסה אחת לשני הבניינים, תוך העדפה לכניסה מרחוב בר כוכבא.</p> <p>תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים לצורך מעבר כלי רכב מעל ומתחת פני הקרקע.</p> <p>3. ככל שלא ימצא פתרון גישה לחניונים, הועדה המקומית תהא רשאית לפתור את החניה בכפוף לתשלום לקרן חניה עבור החניון הציבורי המתוכנן במתחם בב/566.</p> <p>4. תקן חניה יקבע ל 1:60 בהתאם למדיניות תמ"מ 5(אזור מוטה תח"צ) או עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.</p> <p>5. נתיבי תחבורה עירוניים</p> <p>א. שטח זיקת הנאה בתוך המגרש יהיה המשכי למדרכה הציבורית. יש לתאם עם חברת נת"ע את מפלסי הרחוב וחומרי הגמר של ריצוף המדרכה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע.</p> <p>ג. יש לתאם עם חברת נת"ע את הסדרי התנועה בעת מעבר הרק"ל ובשלב הביצוע.</p> <p>ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ה. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p>
<p>6.6</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש למגן מבנים תת קרקעיים עתידיים מפני אפשרות חדירת מזהמים בגז הקרקע, וזאת עפ"י מפרט המיגון של עיריית בני ברק.</p> <p>2. עפ"י תכנית שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה יש לבצע את סקר גז הקרקע בנקודות 7, 8 ולאחר קבלת התוצאות לקבל את אישור המשרד לביצוע סקר הקרקע בהתאם לתכנית שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על התכנית יחולו הוראות תכנית תמ"א 4/ב/34 ובין היתר כדלקמן:</p> <p>1. מגרשים לבניה</p>

<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 לפחות 15% משטח המגרשים יהיו שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן שלמי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לפטור מהדרישות המפורטות לעיל במקרים הבאים:</p> <p>3.1 התכנית חלה על מגרשים בהם הקרקעות אינן חדירות.</p> <p>3.2 התכנית חלה בשטחים בהם קיים חשש לזיהום מי תהום בגלל קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים.</p> <p>3.3 מגמות התכנון באזור מכוונות לניצול תת הקרקע של המגרשים המיועדים לבניה, בהיקפים שאינם מאפשרים השארת שטחים חדירי מים.</p> <p>3.4 מי התהום בתחום התכנית גבוהים וקיים חשש להצפות.</p> <p>3.5 קיימים תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי.</p> <p>הועדה המקומית תנמק בכתב את הנסיבות למתן הפטור כאמור.</p>
<p>6.8</p>	<p>בניה ירוקה</p>
	<p>הבניה תהיה עפ"י התקן לבניה ירוקה שתיבחן ע"י מכון התקנים או גוף שיוסמך לכך.</p>
<p>6.9</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם ל"יתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005" וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).</p> <p>2. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר. בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח-50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה בבניה קונבנציונאלית).</p> <p>4. בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ-1000 מ"ק, יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.</p>

6.9	פסולת בניין
	<p>5. גריסה באתר מחוייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>6. במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק, במשרד לאיכ"ס, ולאחר קבלת אישורה.</p> <p>7. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות) יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>
6.10	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב וככפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978.</p>
6.11	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. שטחי הציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית כדון והם ישמשו למשרדי העירייה, חינוך, רווחה וקהילה.</p> <p>2. שטחי הציבור יהיו בקומות נפרדות.</p>
6.12	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	<p>1. תוך כ - 10 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.</p> <p>2. זכויות הבניה מכוח תכנית זו יתכלו תוך 5 שנים אם לא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו.</p> <p>3. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה של התכנית ב- 5 שנים נוספות, ובלבד שהחלטה תתקבל בתוך התקופה.</p>

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק 500261003	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ראובן גול	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית לתכנון ולבניה בני ברק 500261003	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	פרנקו ברבון	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ראובן גול	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעל עניין	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	פרנקו ברבון	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ראובן גול	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	19.8.15

בר-לוי
אדריכלים ומתכנני ערים
טל: 03-6200730