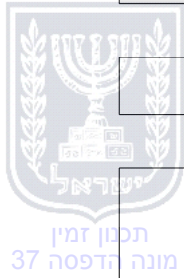


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 501-0259507**

**מתחם דובק-בני ברק**



**תל-אביב**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי בני ברק**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התב"ע שאושרה במקום אפשרה, בין היתר, בחזית רחוב רבי עקיבא הקמת בניין מגורים ושטח ציבורי מעל המבנה המסחרי הישן בן שתי הקומות. לאחר בדיקת היתכנות פיזית וכלכלית הוחלט להרוס את המבנה המסחרי הישן ולבקש את שטחי המסחר המותרים בקומה אחת בלבד (בדומה לבניינים הסמוכים ברחוב רבי עקיבא) ועליהם להקים שני בנייני מגורים ושטחי ציבור. השטח המגוון מעל המסחר בכניסה לבנייני המגורים גדל בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם דובק-בני ברק

מספר התכנית 501-0259507

1.2 שטח התכנית 7.002 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 183956

קואורדינאטה Y 666130

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון - חלקות 193, 194, 569-572, 1198, 1199

מדרום - רחוב רבי עקיבא

ממזרח - רחוב אחיעזר

ממערב - רחוב בן פתחיה

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

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	אחיעזר	בני ברק
	3	אחיעזר	בני ברק
	8	בן פתחיה	בני ברק
	6	בן פתחיה	בני ברק
	49	רבי עקיבא	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1006 - 1001	בב/ 786

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 על כל תיקוניה. הוראות תכנית תמא/ 38 על כל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
05/01/2017	1405	7416	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0416891. הוראות תכנית 501-0416891 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0416891
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ א
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105/ ב
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105/ ס/ 2. הוראות תכנית בב/ 105/ ס/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105/ ס/ 2
24/07/2013	6981	6633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 786 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 786

הערה לטבלה:

כמו כן, כפיפות לתכנית בב/105/צ/ 2.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	19/06/2017	עדן בר	08/01/2015	2		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	תכניות וחתכים	05/02/2018	עדן בר	26/05/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תרשים סביבה כללית , תכנית סביבה קרובה, תכנית מצב מאושר	13/06/2016	עדן בר	01/03/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רועי גהל		טליה ח.ר. החזקות בע"מ	פתח תקוה	גהל מרטין	9	03-9265017	03-9219342	
	פרטי	איתי רפפורט		טליה ח.ר. החזקות בע"מ	פתח תקוה	גהל מרטין	9	03-9265017	03-9219342	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				טליה ח.ר. החזקות בע"מ	פתח תקוה	גהל מרטין	9	03-9265017	03-9219342	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	barlevie@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfog el.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי ותוספות במתחם עפ"י סעיף 62א(א):

1. איחוד וחלוקה בהסכמה בחלק מתחום התכנית עפ"י ס"ק (1).
2. ניווד שטחים בין תאי השטח עפ"י סעיף (6).
3. ניווד שטחים ממגורים למסחר עפ"י סעיף (11).
4. ביטול סימון מבנים להריסה עפ"י סעיף (19).
5. ביטול זיקת הנאה מרח' בן פתחיה עפ"י סעיף (19).

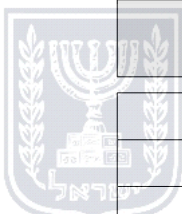
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמה בתחום המסומן בתשריט לצורך שינוי מיקום השפ"פ לעומת התקפה.
2. ניווד 1100 מ"ר שטחים עיקריים ו- 300 מ"ר שטחי שירות לשימוש מסחר מתא שטח 1001 לתא שטח 1002 A) (+B) ללא שינוי בסה"כ השטח המותר.
3. כל ההוראות של התכניות התקפות ישארו בתוקף, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
4. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
5. הריסת המבנים הקיימים תיעשה בתיאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין ובדיקת קרקעות מזוהמות עקב שימושי התעשייה שהיו קיימים במקום.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1005
מבנים ומוסדות ציבור	1003
מגורים ומסחר	1001, 1002A
שטח פרטי פתוח	1002B
שטח ציבורי פתוח	1004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומסחר	1001, 1002A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1005
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1003

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1002A, 1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1002B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1004
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומסחר	1002A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1002B
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1003
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1002A, 1001
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	1004
קו בנין תחתי	מגורים ומסחר	1002A, 1001
קו בנין תחתי	שטח פרטי פתוח	1002B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1005
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1002A, 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1002B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1004

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	175	2.50
דרך מוצעת	80	1.14
מבנים ומוסדות ציבור	602	8.60
מגורים ד'	3,275	46.77
מגורים ומסחר	1,620	23.14
שטח פרטי פתוח	625	8.93
שטח ציבורי פתוח	625	8.93
<b>סה"כ</b>	<b>7,002</b>	<b>100</b>

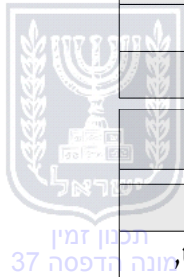
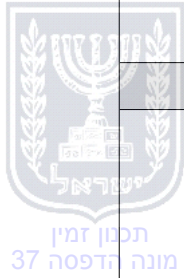
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	255.07	3.66
מבנים ומוסדות ציבור	600.48	8.61
מגורים ומסחר	4,870.82	69.85
שטח פרטי פתוח	624.12	8.95
שטח ציבורי פתוח	622.91	8.93
<b>סה"כ</b>	<b>6,973.4</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>במפלס הכניסה הקובעת לבנין - מגורים, אחסנה, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות.  במפלס שמעל הכניסה הקובעת לבנין - מגורים, אחסנה, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות.  יתר הקומות שמעל - מגורים.  במפלס שמתחת לכניסה הקובעת לבנין (מפלס הכניסה מרחוב רבי עקיבא) - מסחר, משרדים, אחסנה, חניה, חדר אשפה, חדר גז.  יתר המרתפים - חניה, אחסנה, חדר אשפה, חדר גז.  תותר אחסנה לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר לדירה. האחסון יהיה בקומות הכניסה ו/או במרתף.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. גובה קומות מירבי :  קומת כניסה - 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).  קומה טיפוסית - 3.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).  קומת מרתף עליונה (קומת המסחר) - 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).  יתר קומות המרתף - 3.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).  2. מרתפים :  במרתפים שבתאי שטח 1001, 1002A, 1002B תתאפשר חניה משותפת.  3. גובה מבנה מקסימלי :  60.50 מ' גובה אבסולוטי (גובה תקרת מגורים אחרונה).  4. עיצוב אדריכלי :  עיצוב אדריכלי יעשה בתאום עם מהנדס העיר.</p>
ב	<b>סטיה ניכרת</b>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>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 בני-ברק.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>



<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעל פני הקרקע - גינון וריצוף, מתקני גן ופיתוח. מתחת לפני הקרקע - מסחר, חניה, תשתיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	1. עומק אדמה מעל מרתף לא יפחת מ- 1.5 מ'. 2. לא יותר גידור השטח. 3. השטח יפותח בהתאם לתכנית פיתוח שטח שתאושר.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	תירשם בלשכת המקרקעין רישום זיקת הנאה למעבר לציבור.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח המוגדר, בתשריט, כשטח ציבורי פתוח ישמש לגינון וריצוף, מתקני גן ופיתוח.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעל פני הקרקע - כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים, חניה. מתחת לפני הקרקע - תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי						
		5	13	20			2850			2000	1530	1001	מגורים	מגורים ומסחר	
		2					1200	300	900		1530	1001	מסחר	מגורים ומסחר	
							150			125	1530	1001	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
		7		20	55	274	4200				1530	1001	<סך הכל>	מגורים ומסחר	
			24.6	98			25750	11700		(3) 9800	(2) 3990	1002A	מגורים	מגורים ומסחר	
							1400	300	1100		(5) 3990	1002A	מסחר	מגורים ומסחר	
							250			220	(6) 3990	1002A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
	3	(7) 7		98	55	686	27400	12000	1100	4280	10020	(6) 3990	1002A	<סך הכל>	מגורים ומסחר
		2			55	552	3324	602	482	690	1550	602	1003		מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. במגורים - בנוסף למפורט בטבלה, יותרו דירות גג, חדרי גג ודירות נכה עפ"י תכניות בב/105/א, בב/105/ב על תיקונין.

ב. קווי בנין - כמסומן בתשריט.

ג. יותרו סוכות עפ"י תכנית בב/105/ס/2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שירות כולל ממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות, קומה מפולשת, שטחים טכניים על הגג (לא כולל סוכות).

(2) כולל 625 מ"ר שפ"פ.

(3) בנוסף יותרו סוכות ומרפסות שמש עפ"י חוק.

(4) שטח שירות כולל ממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות, קומה מפולשת, שטחים טכניים על הגג (לא כולל סוכות)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

(5) כולל 625 מ"ר לשפ"פ.

(6) כולל 625 מ"ר שטח שפ"פ.

(7) 6 קומות מלאות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. מגרשים לבניה השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בנייה, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</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 ההחדרה 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 ההחדרה 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. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. בהיתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקומו של קו הבנין למרתפים ובתנאי שישמרו 15% תכסית פנויה.</p>	
<p><b>6.2</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בני ברק, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. עריכת סקר קרקע.</p> <p>ב. פינוי פסולת בנין (בכפוף לסעיף 6.3)</p> <p>ג. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>ה. מניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חדר אשפה בתוך כל אחד מבנייני המגורים ובמבנה המסחרי.</p> <p>חדר אשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>3. הגשת תכנית דיגום לקרקע וגז קרקע, אישורה, ביצועה והשלמת הטיפול בזיהום במידה וימצא, יהוו תנאי מקדים להיתר הריסה/חפירה/בניה. תכנית הדיגום תוגש למשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.3</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005 וכמפורט</p>	

פסולת בניין	6.3
<p>להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שמוערך שתוצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).</li> <li>במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</li> <li>קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שתוצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח : 50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה, בבניה קונבנציונאלית).</li> <li>בתוכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה, מוסד התכנון הדרן 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.</li> <li>בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ- 1000 מ"ק. יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.</li> <li>גריסה באתר מחייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</li> <li>על מגיש הבקשה להיתר לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (עפ"י 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, 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 החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011.</li> <li>במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</li> </ol>	

פיתוח סביבתי	6.4
<p>טרם הוצאת היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח לתאי שטח 1002B + 1002A + 1004. התכנית תכלול פירוט נטיעות וגינון, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, 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.</p>	

פיתוח תשתית	6.5
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, לרבות חשמל, תקשורת, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</li> <li>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.</li> </ol>	

<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת מים.</p>	
<p><b>6.6 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. החניה עבור תאי שטח 1001 ו- 1002 תהא במרתפים משותפים.                  2. החניה תהיה בתחום תא השטח ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החניה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית). הכל בתיאום עם יועץ התנועה של העירייה.                  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.                  4. מפלס חניה 1- ישרת את מבנה הציבור והמסחר, ללא הצמדת מקומות חניה.</p>	
<p><b>6.7 קווי בנין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. קווי בנין כמסומן בתשריט.                  2. קווי בנין בין מבני המגורים שבתא שטח 1002A הם 8.0 מ' (למעט סוכות - עפ"י תכנית המתאר).                  קווי בנין לשצ"פ/שפ"פ הם 2.0 מ' או 0.0 מ' עפ"י התשריט.</p>	
<p><b>6.8 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. בשטח המסומן בתשריט ומוגדר "כזיקת הנאה למעבר רגלי" תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל לכלל הציבור.                  2. בחזית הקדמית של תאי שטח 1001 ו-1002A-1002B תינתן זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של 2.0 מ' לאורך רחוב אחיעזר (כמסומן בתשריט).                  3. בחזית הקדמית של תא שטח 1003 תינתן זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של 2.0 מ' לאורך רחוב בן פתחיה (כמסומן בתשריט).                  4. תינתן זכות מעבר להולכי רגל (עפ"י הסימון בתשריט) בתא שטח 1002B (שפ"פ) וממנו לכוון רחוב בן פתחיה.</p>	
<p><b>6.9 חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>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.                  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.                  3. הסדרת מערכות החשמל, לרבות לגבי הטמנת קוי החשמל וביטול עמוד החשמל הקיים, יעשה ע"י היזם ועל חשבונו, ובתאום עם אגף תשתיות של העירייה.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר. תוכנית הפיתוח תכלול:                  א. העמדת מבנים, עיצוב הבניינים וחומרי הגמר.                  ב. מפלסי כניסה של המבנים.                  ג. חתכי פיתוח במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות.                  ד. פיתוח השטחים הפתוחים.</p>	





<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<p>2. עיצוב אדריכלי וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים בתיאום עם מה"ע.</p> <p>3. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתרי בניה.</p> <p>4. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי הריסת המבנים הקיימים, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין ובדיקת קרקעות מזוהמות עקב שימושי התעשייה שהיו קיימים במקום.</p> <p>5. תאום עם היחידה לאיכ"ס של עיריית בני ברק.</p> <p>6. עריכת סקר גז קרקע/סקר קרקע במתחם ע"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. תאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק.</p> <p>8. אישור נגישות לנכים לרבות לגבי הבניין הציבורי, שטחי המסחר והשטחים הפתוחים.</p> <p>9. אישור תכניות מפורטות של מערכות המים והביוב ושל מבנים שאינם למגורים (לרבות מבנים הכוללים מגורים ושימוש אחר) ע"י משרד הבריאות.</p> <p>10. מתקנים טכניים</p> <p>מתקנים טכניים שישמשו את המבנים ימוקמו במרתפי המבנים ו/או יוסתרו בתוך שטחי שירות מבונים במסגרת הקומות, ו/או יוסתרו על גגות המבנים.</p>	

<b>6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.11</b>
<p>1. תנאי לאיכלוס המבנים בתאי שטח 1001 ו- 1002A יהיה פיתוח שטח של תא שטח 1005.</p> <p>2. תנאי לאיכלוס מבנה מגורים בתא שטח 1001 ו- 1002A, העברת השטחים הציבוריים ע"ש עיריית בני ברק.</p>	

<b>6.12 עתיקות</b>	<b>6.12</b>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

<b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.13</b>
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.</p> <p>2. גני הילדים יבנו ע"י היזם ברמת המעטפת והכנת תשתיות.</p>	

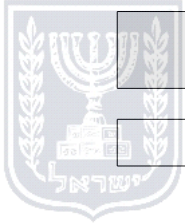
<b>6.14 היטל השבחה</b>	<b>6.14</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37