

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0306019

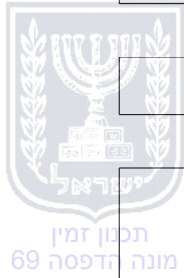
הכשרת הישוב - מגדל תעסוקה ומרכז גריאטרי ורפואי, בני ברק

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם באיזור ה-BBC, תחום תוכנית בב/ 566 בין הרחובות ז'בוטינסקי, החשמונאים, פורצי כלא עכו ומצדה. התוכנית מציעה להקים מגדל מרכז גריאטרי רפואי ברמה מטרופוליטנית ומגדל תעסוקה צפונית למגדל תעסוקה שבהליכי בניה "הכשרת הישוב" בהתאם למדיניות הועדה המקומית למתחם. במסגרת התוכנית תתבצע החלפת ייעודי קרקע בין שני מגרשים לשם העברת ייעוד מבנים ומוסדות ציבור מאיזור התעשייה למיקום מתאים יותר בעיר וזאת לאור העובדה כי קיים מחסור גדול של שטחי ציבור בלב שכונות המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרת הישוב - מגדל תעסוקה ומרכז גריאטרי ורפואי,
בני ברק

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

501-0306019

מספר התכנית

19.206 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 183693

קואורדינאטה Y 666645

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בין הרחובות החשמונאים במזרח וז'בוטינסקי בדרום, ותא שטח ברחוב בן יוסף שלמה.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	בן יוסף שלמה	21	
בני ברק	בן יוסף שלמה	23	
בני ברק	בן יוסף שלמה	25	
בני ברק	החשמונאים	1	
בני ברק	ז'בוטינסקי	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	115, 341	

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	1106, 1201, 1301
בב/מק/3080	2101A, 2101B, 2201A, 2201B, 2301, 2401 - 2402

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
501-0201731	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0201731. הוראות תכנית 501-0201731 תחולנה על תכנית זו.	7237	4739	30/03/2016
501-0416891	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0416891. הוראות תכנית 501-0416891 תחולנה על תכנית זו.	7416	1405	05/01/2017
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 105 / מצ / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / מצ / 1. הוראות תכנית בב/ 105 / מצ / 1 תחולנה על תכנית זו.	5811	3211	22/05/2008
בב/ 566	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, על כל תיקוניה, וכל יתר הוראות תכנית בב/ 566 ממשיכות לחול.	4989	2834	24/05/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ מק/ 3080	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 3080 ממשיכות לחול.	6161	1121	17/11/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			עדן בר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תנועה	מחייב	1: 500		16/07/2017	אבירם אגאי	16/07/2017	נספח תנועה מחייב לנושא מיקום עקרוני של כניסות ויציאות למרתפי חניה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	16/07/2017	עדן בר	16/07/2017	נספח בינוי מחייב לנושא גובה מרבי של מבנים	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	26/06/2017	ישראל אדלר	17/07/2017		לא
בדיקת הצללה	מנחה		37	17/07/2017	רון לשם	17/07/2017	נספח אקלימי על פי הוראות תמ"מ 5 לבנייה גבוהה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	27/03/2017	יצחק שפיגל	20/06/2017		כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	16/07/2017	עדן בר	16/07/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/03/2018	עדן בר	05/03/2018	תרשים סביבה כללית, תרשים סביבה קרובה, תכנית מצב מאושר	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776408	
	פרטי			ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ	תל אביב-יפו	שנקר אריה	2	03-7962222	03-7962257	



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ	תל אביב-יפו	שנקר אריה	2	03-7962222	03-7962257	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776408	
בעלים				ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ	תל אביב-יפו	שנקר אריה	2	03-7962222	03-7962257	



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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	brlv@brlv.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ישראל אדלר	12528	ישראל אדלר, הנדסה אזרחית	רמת גן	זוהר	4	03-6738206	03-6723172	adler99@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי - מדידות	חמד	הגפן	125	03-9607316		moded@isbo-utsky.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי מוסמך	שמאי	יצחק שפיגל	364	צביקל שפיגל חברה כלכלית	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142323	03-6142322	Office@estate.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

1. שינוי יעוד מ"מגורים ד" + חזית מסחרית ל"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" + חזית מסחרית ותוספת קומות וזכויות בניה לצורך הקמת מבנה משולב מסחר מרכז רפואי ומרכז גריאטרי.
2. החלפת ייעודים בין תא שטח בייעוד "מגורים 3-4 קומות" בגוש 6196 חלקה 341 לבין חלק מחלקה 115 לצורך העברת שטח ציבורי ללב שכונת מגורים.
3. שינוי ייעוד מ"מגורים 3-4 קומות" לייעוד "למסחר ותעסוקה".
4. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לצורך הקמת מבנה משולב מסחר תעסוקה בן 50 קומות.
5. איחוד מגרש בתא שטח 2101A בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" עם מגרש בתא שטח 2101B בייעוד "מסחר ותעסוקה" לצורך ניצול מיטבי של חטיבת הקרקע ובהתאם למדיניות התכנון של האזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד בתא שטח מס' 2101A מ"מגורים ד" + חזית מסחרית ל"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" + חזית מסחרית תוך קביעת זכויות בניה ל"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" בהיקף של 35,200 מ"ר עיקרי ובנוסף 1800 מ"ר עיקרי למסחר עבור מבנה בן 22 קומות.
2. חלוקת מגרש בייעוד "מגורים 3-4 קומות" לתאי שטח 2301 ו-2302.
3. החלפת ייעודים בין תא שטח מס' 2101B בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ותא שטח מס' 2301 בייעוד "מגורים 3-4 קומות" ללא שינוי בגודל תאי השטח.
4. שינוי יעוד בתא שטח מס' 2101B מ"מגורים 3-4 קומות" ל"מסחר ותעסוקה" תוך קביעת זכויות בניה ל"מסחר ותעסוקה" בתא שטח 2101B ל-41,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, ו-1,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותוספת של 46 קומות לצורך הקמת מגדל תעסוקה הכולל 50 קומות.
5. קביעת קו בניין 0 בין תא שטח 2101B לתא שטח 2101A.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה של תאי שטח 2101A, 2101B, 2101C, 2101D.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2101D, 2401, 2402
מבנים ומוסדות ציבור	2301

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
מגורים	2302
מסחר ותעסוקה	2101B, 2201A
שטח פרטי פתוח	2101C, 2201B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	2101B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	2101B, 2201A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2101D, 2401, 2402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	2101B, 2201A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2101C, 2201B
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	2101B
חניה	דרך מאושרת	2402, 2401
חניה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
חניה	מסחר ותעסוקה	2201A
חניה	שטח פרטי פתוח	2201B
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	2101D
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	2101B, 2201A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	2101C, 2201B
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	2101B, 2201A
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	2101C
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	2402
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח פרטי פתוח	2201B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2101D, 2401, 2402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	2302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	2101B, 2201A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	2101C, 2201B

3.2 טבלת שטחים

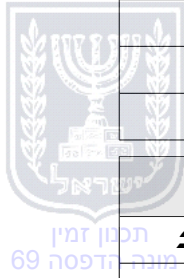
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,598	18.73
מבנים ומוסדות ציבור	1,655	8.62
מגורים 3-4 קומות	1,924	10.02

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	5,149	26.81
מסחר ותעסוקה	3,593	18.71
שטח פרטי פתוח	3,287	17.11
סה"כ	19,206	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,768.2	24.87
מבנים ומוסדות ציבור	1,654.99	8.63
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4,739.38	24.72
מגורים	264.34	1.38
מסחר ותעסוקה	5,631.77	29.38
שטח פרטי פתוח	2,113.14	11.02
סה"כ	19,171.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	בתא שטח 2201A : מעל פני הקרקע : מסחר בשתי הקומות הראשונות בלבד, משרדים, תעשייה עתירת ידע, בית מלון, בית אבות, תעשייה נקייה, מרפאות, מועדון ספורט, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועית. מתחת לפני הקרקע : מחסנים, חניה, חדרים טכניים, שטחי מסחר במניין השטחים העיקריים (במרתף העליון בלבד). כן תותר הקמת חדרי לינה עבור מבקרי המאושפזים במרכז הגריאטרי והרפואי. בתא שטח 2101B : במפלס הכניסה - מסחר, חדרים טכניים, ח. אשפה, לובאים, רחבת משרדים. בקומות מעל הכניסה - משרדים, חדרי לינה עבור מבקרי המאושפזים במרכז הגריאטרי והרפואי, לובי קומתי ושטחי שירות. במרתפים - חניה, אחסנה, חדרים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בתא שטח 2201A - ללא שינוי מתוכנית תקפה : גובה קומות מרתף תחתונות - לא יעלה על 3 מ'. גובה קומת מרתף עליונה (מתחת למפלס קומת קרקע מסחרית ראשונה) - לא יעלה על 4.5 מ'. גובה קומה מסחרית ראשונה - לא יעלה על 6 מ'. גובה קומה מסחרית עליונה - לא יעלה על 4 מ'. קומה טיפוסית - גובה קומה טיפוסית 4.5 מ' ברוטו (רצפה לרצפה). בתא שטח 2101B : גובה קומות מירבי - סה"כ 50 קומות וגובה של עד 213.50 מ' מעל פני הים. קומת כניסה : קומה מפולשת חלקית עד לגובה של 9 מ' נטו. קומות משרדים : עד גובה של 4.5 מ' ברוטו (מרצפה לקומה שמעל), במסגרת בקשה להיתר ניתן לאשר קומת משרדים עם חלל כפול (2 קומות). מרתף עליון : עד גובה של 6 מ' נטו. יתר המרתפים : עד גובה של 3 מ' נטו.
ב	חניה על פי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה.
ג	פיתוח סביבתי



4.1	מסחר ותעסוקה
	בתא שטח 2101B : במפלס הכניסה תהיה רחבה ציבורית פתוחה, כמסומן בתשריט התכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי. מיקום חדרים טכניים וחדר אשפה בקומת הקרקע יתאפשר באופן שלא יפגע בחזיתות המבנה ומשתמשי המבנה והולכי הרגל.
ד	הנחיות מיוחדות בתא שטח 2101B : תותר הבלטת מרפסת עד לקו בניין 0, לכל אורכו, לכיוון תא שטח 2101A.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לשימושים בתכנית מאושרת בב/566 : מעל פני הקרקע יותרו השימושים הבאים : גינון, ריצוף, מתקני גן, בריכת נוי, צינורות איורור. מתחת לפני הקרקע : חניה, מתקנים הנדסיים, מחסנים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכניות שבתוקף.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכניות שבתוקף.
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מוסדות ציבור לשימוש חינוך, דת, רווחה, בריאות ו/או קהילה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. זכויות הבנייה, מס' הקומות וגובה מרבי של הבניין יהיו עפ"י המפורט בתכנית זו או עפ"י התכנית התקפה בזמן ההיתר. ב. חומרי גמר : הבנייה תיעשה ברמת גימור גבוהה ובחומרי גמר קשיחים ועמידים בתאום עם מה"ע בזמן היתר הבנייה. ג. במקומות המיועדים לנטיעת עצים, עומק הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-1.2 מ'.
ב	מרתפים א. המרתפים ייבנו בהתאם לתכניות התקפות בזמן היתר הבנייה. ב. תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש עפ"י תכנית בב/מק/105/מ/2. ג. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים ציבוריים עיקריים אשר לא מצריכים שהות ארוכת טווח, וכדלהלן :



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
1. ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבניין בלבד. 2. חדרי חוגים והקבצות. 3. מקוואות. 4. חדר אוכל למוסד שבבניין, ללא מטבח בישול. 5. חדר התעמלות וספורט. בהתאם לתכנית מאושרת בב/105/מז/1.	
הנחיות מיוחדות לעת הבקשה להיתר בניה ייבדק השימוש הרצוי למבנה ציבור בשכונה, בהתאם לפרוגרמה הנדרשת ומתוך התחשבות בסביבה והשאיפה למזער מטרדים והפרעה לתושבים במקום, ככל הניתן.	ג
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.6
שימושים	4.6.1
א. מרכז גריאטרי, שירותים רפואיים, מרפאות, שירותי רווחה, מסחר, חדרי לינה עבור מבקרי המאושפזים. ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מסחר, אחסנה, חדרי אשפה, חדר גז, מתקנים טכניים, רחבת פריקה, חדר קירור, וכל השימושים הנדרשים לשירות המרכז הגריאטרי והמרכז הרפואי, מבואות ולובאי כניסה. ג. יתר הקומות שמעל - מרכז גריאטרי, מרכז רפואי ושירותיהם הנלווים, כגון: חדרי כביסה, אחסנה, חדר אשפה, חדר גז, מבואות ולובאים וכל הנדרש לתפעול המרכז הגריאטרי והמרכז הרפואי, מטבחים, חדרי אוכל וקפיטריות לשימוש בית החולים ואורחיו, משרדים, חדרי לינה עבור מבקרי המאושפזים במרכז הגריאטרי והרפואי, מרפאות, מחלקות אישפוז, חדרי ניתוח, חדרי רופאים, מגורי צוות, שירותים רפואיים, מעבדות וכו'. ד. מרתפים - חניה, אחסנה, חדרי אשפה, חדר גז, מערכות טכניות.	
הוראות	4.6.2
אדריכלות גובה קומות מירבי: סה"כ עד 22 וגובה של עד 124.12 מ' מעל פני הים. מפלס הכניסה הקובעת - קומת מסחר גבוהה - עד 9 מ' נטו. קומת המרכז הרפואי - גובה קומה עד 6 מ' נטו. קומת המרכז הגריאטרי - גובה קומה עד 4.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפת הקומה שמעל). קומת מרתף עליונה - עד 5 מ' נטו. יתר המרתפים - עד 3 מ' נטו.	א
חניה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	ב
פיתוח סביבתי מיקום חדרי טכניים, אחסנה, חדר גז, מתקנים טכניים וחדר אשפה בקומת הקרקע יתאפשר באופן שלא יפגע בחזיתות המבנה ומשתמשי המבנה והולכי הרגל.	ג



4.6	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
ד	הנחיות מיוחדות א. בתכנון המפורט עבור המרכז הגריאטרי יתוכננו 2 אזורי גינה גדולים בקומת הלובי הראשי במפלס מעל הכניסה, כמו כן בכל קומה יתוכננו אזורים ציבוריים כגון: "סלון" ומרפסת על פיו אופי המחלקה המתוכננת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. ב. ניהול אחוד - המרכז הגריאטרי ינוהל כחטיבה תכנונית אחוד ולא תותר מכירת יחידות משנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ותעסוקה	מסחר	2201A	3593	1680	(1)			1680	75				1			
מסחר ותעסוקה	משרדים	2201A	3593	37000	9000			46000	50				42			
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	2201A	3593	38680	9000		22250	69930	(2) 1571		180		43	5		
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מסחר	2101A	4739	1800	2000			3800	75				1			
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2101A	4739	35200	18886			54086	50				21		3000	
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	<סך הכל>	2101A	4739	37000	20886	37895		95781	(3) 1037		110		22	5	3000	
מסחר ותעסוקה	מסחר	2101B	2046	1000	200			1200					1			
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2101B	2046	41000	19394			60394					49			
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	2101B	2046	42000	19594			69869	15	(3) 757	200		(4) 50	5	900	
מבנים ומוסדות ציבור		2301	1655	2239	740			5794	80	350	30		(5) 7	2		
מגורים		2302	269	495	150	230		875	46	5	20		4	1		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בנין כמפורט בתשריט.
- השטחים כוללים 20% שטחים עיקריים בגין הריסה (בסה"כ תוספת של 7,317 מ"ר) עפ"י תכנית אזור תעסוקה בני ברק - בב/566/ב/1 (מס' 501-0201731).
- תותר בניה של קומה מפולשת פתוחה מעבר לשטחי הבניה המצויינים בטבלה.

4. יותר ניוד של עד 5% שטחים עיקריים לתעסוקה בין מגרש התעסוקה הצפוני למגרש הדרומי, בכפוף לעמידה במדיניות הוועדה המחוזית בנושא נטיעות בכל תחום התכנית.

5. יותר ניוד של שטחי מסחר לתעסוקה במסגרת היתר בניה ככל שהיקף החזיתות המסחריות/לובאים לא יפגעו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות במרתפים.

(2) אחוזים מחושבים מסך שטח המגרש: 4450 מ"ר (כולל שטח שפי"פ 2201B).

(3) אחוזים מחושבים מסך שטח המגרש: 9234 מ"ר (כולל שטח שפי"פ 2101D, 2101C).

(4) תותר הקמת קומה טכנית מעבר למניין הקומות וזכויות הבניה שבטבלה.

(5) קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. הוראות איכות הסביבה בהתאם לתכנית מאושרת בב/566 :

- א. לא יותרו עסקים היוצרים מטרדים וסיכונים סביבתיים: של רעש לשימושי קרקע רגישים, זיהום אויר וריחות, עסקים הכרוכים באחסנת חומרים מסוכנים ושימוש בהם, עסקים הכרוכים בפליטת שפכים תעשייתיים ואחרים שאינם ברמה של שפכים סניטריים למערכת הביוב העירונית, וכן עסקים הכרוכים ביצירת כמויות משמעותיות של פסולת מוצקה.
- ב. לא יותרו שימושים של אולמות שמחות במגרשים הגובלים במגורים, במגרשים אחרים יותר השימוש רק באישור היחידה הסביבתית רמת גן-בני ברק.
- ג. מסעדות ובתי אוכל יותרו במידה והבניין יכלול פיר פנימי לארובה שישמש לפליטת ריחות ומניעת מטרדים, או כל פתרון הנדסי אחר ובלבד שיהיה פתרון פנימי בתוך המבנה ולא פתרון חיצוני ויהיה באישור היחידה הסביבתית של עיריית בני ברק.
- ד. כל המבנים בתכנית יכללו חדרים בגודל מספק לאחסנת פסולת.

2. תנאי להיתר יהיה תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בני ברק לרבות לגבי:

- א. שימושי המסחר ובית האבות הסיעודי.
- ב. מערכות מיזוג אויר.
- ג. פינוי פסולת בניין.
- ד. מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים בעת ביצוע העבודות נוכח הקרבה לשכונת מגורים קיימת ממזרח.

3. הנחיות משרד הבריאות להיתרי בניה:

- א. גובה קומות המסחר שיכילו עסקי מזון לא יפחת מ- 2.80 מ' נטו.
- ב. לא יותר שימוש במרתפים למטבחים של בתי אוכל, אלא אם כן גובהם נטו יהיה 2.80 מ' לפחות ובכפוף לסידורי איורור, ביוב וניקוז מתאימים.
- ג. לכל מבני המסחר בשטח התכנית שעשויים להכיל עסקי מזון תובטח דרך שירות אחורית להכנסת חומרי גלם וכן יובטח מסלול נפרד להובלתם עד העסקים ומסלול נפרד לסילוק אשפה מהם.
- ד. מערכות מיזוג האוויר בתכנית לא יתבססו על מגדלי קירור.
- ה. עבור המרכז הגריאטרי והרפואי בתא שטח 2101A בלבד, יותר שימוש במגדלי קירור וזאת בכפוף לאישור משרד הבריאות.

4. תקן בניה ירוקה - הבניה תבוצע על פי תקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.

5. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי - יאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להגשת היתר לבניה העילית במסגרתו תערך בחניה אקלימית של רוחות ומסקנותיה יוטמעו בהיתרי הבניה.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

1. תקני חניה:

- א. תקן החניה יהיה ע"פי תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ב. החניה תותר בתת הקרקע בלבד, ולא יותרו חניות עיליות בתחום התכנית.

6.2

דרכים תנועה ו/או חניה

- יותר שימוש מוגבל במכפילי חניה.
- ג. לתוספת השטחים בתכנית זו, תותר הצמדת מקומות חניה בהיקף שלא יעלה על 25%, בהתאם למסמך המדיניות של מתחם ה-BBC.
- ד. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים - ע"פי תקן החניה התקף לכל תחום התכנית.
- יותר מספר מצומצם של חניות אופניים בפיזור בקומת הקרקע והמרחב הציבורי.
- ה. מעבר לתקן החניה לאופניים הנדרש למימוש הפרויקט יתווספו בין 100-150 מקומות לחניה אופניים לשימוש הציבור הרחב.
- מיקום החניות יקבע במסמך עיצוב אדריכלי ונופי תוך שילוב חניות במפלס הרחוב במתקני קשירה ו/או כלובי אופניים צמודות מבנה וכן במרתפי החניה. תינתן עדיפות להצבת האופניים בחלק הדרומי של התוכנית נוכח הקרבה למערכת הרק"ל
2. לא יותרו כניסות לרכב, לרבות מרתפי חניה מרחוב ז'בוטינסקי.
3. החניות התפעוליות יהיו בתחומי המגרש.

6.3

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
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.
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.
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.
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.

6.4

בינוי ו/או פיתוח

- א. המרכז הגריאטרי יכלול מרפסות בהיקף של עד 3,000 מ"ר ושטחים משותפים לרווחת משתמשי המבנים, בהיקף רחב שיקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לרווחת הדוור והטיפול, תוך עמידה בתנאי משרד הבריאות.
- ב. יותר ניווד של עד 5% שטחים עיקריים לתעסוקה בין מגרש התעסוקה הצפוני למגרש הדרומי, בכפוף לעמידה במדיניות הוועדה המחוזית בנושא נטיעות בכל תחום התכנית.
- ג. לפחות 50% מהחזית המזרחית של רחוב החשמונאים תכלול מסחר, משרדים וכן כניסה ללובי השימושים השונים, כדי לשמור על רחוב עירוני איכותי.
- ד. יותר קירוי הכניסה לחניונים תוך הפיכת הקירוי לחזית החמישית לרווחת משתמשי המבנים.
- ה. לשם הבטחת רווחת דיור ראוי - ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' בין המרכז הגריאטרי בתא שטח מס' 2101A לבין מבנה התעסוקה בתא שטח 2101B.

6.5

סביבה ונוף

1. זיקות הנאה המסומנות בתשריט יצורפו לשפ"פ ולמדרכה, ויפותחו כמרחב ציבורי רציף. פיתוח השטחים יעשה ע"פי מדיניות הועדה המחוזית מדצמבר 2015 לנושא נטיעות עצי צל (כגון: עומק אדמה גנני רציף, נפח גידול, סוגי עצים וכו').
2. לחלול והחדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/ב/34, נספח הבינוי יציג את היקף השטחים הפנויים מבניה תת קרקעית. היתר הבניה יכלול את מגוון הפתרונות הנדרשים לחלחול ולהשהיית מי נגר, לרבות שימוש בחזית החמישית לצורך כך, ופתרונות ההחדרה ליתרת מי הנגר.

6.6

איחוד וחלוקה

- התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה של תאי שטח 2101B ו-2101A וכן חלוקה של חלקה 341 לתאי שטח 2301 ו-2302, הכל על פי טבלאות ההקצאה המהוות חלק מהתכנית.

6.7

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- בטיחות טיסה
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
 3. נדרש סימון המבנים בסימון לילה {בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה} לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א.
 4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. השלמת פיתוח המדרכות והשפ"פים - תנאי לאכלוס כל אחד מהמבנים.
- ב. הקמת חברת ניהול - תנאי להקמת כל אחד מהמבנים.
- ג. קבלת רישיון הפעלה למוסד הגריאטרי בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

1. כל התנאים להיתר על פי התכניות התקפות ימשיכו לחול, כל עוד לא שונו בתכנית זו.
2. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה ראה סעיף 6.1.2.
3. תאום החניות, כניסות ויציאות לחניה עם יועץ התנועה של העירייה.
4. תיאום העיצוב האדריכלי של הבניין, לרבות לעניין ציפוי חזיתות וכדומה, עם מהנדס העיר.
5. הגשת תכנית לפיתוח השטח, לרבות בנושא גינון, שבילים, תאורה, ניקוז, מדרכות וכדומה בתיאום עם מהנדס העיר.
6. הבטחת העתקת תשתיות במקרה הצורך, ותחילת ביצוע קו ביוב ברחוב בר כוכבא המשרת את התכנית.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע, לרבות תיאום הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הפרוייקט.
8. אישור מורשי נגישות ומורשה נגישות השירות על פי כל דין.
9. אישור משרד הבריאות לגבי השימוש לבית אבות סיעודי, תנאי להיתר בניה למרכז הגריאטרי

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

והמרכז הרפואי יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות עבור כל אחד משלבי האיכלוס של המבנה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, ראה סעיף 6.13.

10. רישום זיקות הנאה בתיאום עם היועץ המשפטי.

11. רכבת קלה:

א. יש לבצע תיאום הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הפרוייקט עם הרשות המוסמכת לרק"ל וזכיון הקו האדום.

ב. יש להעביר תכניות ביסוס ומרתפים בחזית הפונה לרחוב ז'בוטינסקי לרשות המוסמכת לרק"ל ולזכיון הקו האדום לצורך תיאום.

ג. יש לתאם כל פעילות מתוכננת של הנמכת מי תהום בשלב הביצוע עם הרשות המוסמכת לרק"ל וזכיון הקו האדום.

12. פסולת בניין:

לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005" וכמפורט להלן:

א. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).

ב. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר. בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח-50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה בבניה קונבנציונאלית).

ד. בתוכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה, מוסד התכנון הדן 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.

ה. בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ-1000 מ"ק, יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.

ו. גריסה באתר מחוייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.

ז. במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק, במשרד לאיכ"ס, ולאחר קבלת אישורה.

13. תנאי למתן היתר בניה לבניה עילית מתוקף תכנית זו מותנה באישור בכתב מטעם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה.

14. אישור תכניות הנדסיות מפורטות לפתרון המים והביוב על ידי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. תכניות מפורטות תכלולנה, ככל הנדרש, פירוט שלבי ביצוע באופן שיבטיחו את השלמת שידרוג המערכות העירונית גם מחוץ למתחם, בהתאם לצורך ועד גמר הבניה.

15. תכנית ניהול נגר אשר תכלול את הפתרונות הנדרשים לחלחול והשהיית נגר, לרבות שימוש בחזית חמישית לצורך כך, ופתרונות החדרה ליתרת מי הנגר.

16. תנאי להוצאת היתר בניה: מיגון מרתפים למזהמים, ועמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה.

17. היתר בניה לאירוח מבקרי המרכז הרפואי יכלול תנאים של הועדה המקומית לצורך שמירה על צנעת הפרט וערכי הקהילה.

תשתיות

6.10

א. גנרטור - בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללת 501-0308296.



6.10

תשתיות

- ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.
- ג. על חברת הניהול תוטל האחריות לתחזוקת מתקני הטיפול והחדרת מי נגר לתת הקרקע בתחומי המגרשים.
- ד. לא תותר הזרמת נגר אל מערכת הביוב.
- ה. קוי הביוב של המבנים בתכנית יתחברו לקוי ביוב קיימים ברחובות מצדה והחשמונאים.

6.11

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.12

הנחיות מיוחדות

- הנחיות משרד הבריאות עבור המרכז הגריאטרי בתא שטח 2101A :
- א. בניית המוסד תעשה בשלבים כאשר בשלב ראשון תבנה כ-500 מיטות. שאר המיטות יבנו והיה ויהיה צורך בכך ובכפוף לאישור משרד הבריאות ולניהול המוסד בשנים הראשונות (ניתן יהיה לבנות את השלד כולו, אך ההפעלה בשלב א' כ-500 מיטות).
- ב. מעבר להפעלת 7 מחלקות סיעודיות יהיה על המסד להפעיל מחלקה לסיעוד מורכב (הפרוגרמה דומה לסיעודיות, נדרשת מערכת גזים ואוויר ליד כל מיטה).
- ג. ייתכן וידרשו דרישות רפואיות ניהוליות נוספות בשלב התכנון המפורט.

6.13

הנחיות מיוחדות

1. רכבת קלה :
- א. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ/מ 1/5 על תיקוניה ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- ב. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ/מ 1/5 על תיקוניה, כאמור.
- ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה תת קרקעית אלא בתאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ/מ 1/5.
- ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה ועם זכיין הקו האדום, בשלב תכניות ההיתר.
- ה. אישור הבקשה להיתר בניה יהיה מותנה באישור חב' נ.ת.ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה.
- ו. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתכנית המתאר תמ"מ/מ 1/5 כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת קרקעית".
- ז. כיבוי אש - בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר רק"ל בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נ.ת.ע בטרם הוצאת היתר הבנייה.
2. מים וביוב :
- תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור נספחי המים והביוב של התכנית הכוללת BBC על ידי הועדה המקצועית למים וביוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור תכנית זו.

זכויות הבניה הנוספות שעל פי תכנית יתכלו בתוך 5 שנים, ככל שלא תמומש בניה עילית בפרק זמן זה. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות, ככל שהחלטת הועדה המקומית תתקבל לפני תום תקופת ההתכלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

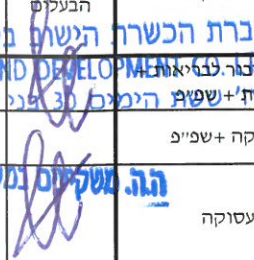


תכנון זמין
מונה הדפסה 69



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 501-0306019 : "הכשרת היישוב בני ברק"

מצב יוצא										מצב נכנס										נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)**	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה		ייעוד המגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מגרש / חלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (אחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות / מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה *	גוש	מס"ד				
						מס' מגרש התמורה	סופי																	
חברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ THE ISRAEL LAND DEVELOPMENT LTD. 5120261		מבנים ומוסדות ציבור - חזית מסחרית + שפ"פ	6,010	100.00%	6,010			2101A + 2101C	מגורים ד' + חזית מסחרית + שפ"פ	7,579	2101A + 2101B	55%	כמפורט בנספח הערות שונות בנושאים: הפקדת תכנית סעיף 123 אתר עתיקות הערה לפי פקודת הדרכים הערות על הפקעה - סעיף 19 הערות אזהרה לפי סעיף 126 הסכם שיתוף	520020116	חברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ	17,282	17,282	115	6196	1				
		מסחר ותעסוקה + שפ"פ	4,450	100.00%	4,450			+ 2201A 2201B	מסחר ותעסוקה + שפ"פ	4,450	2201A + 2201B									2				
		מסחר ותעסוקה	1,663	81.30%	2046	2101B	מבנים ומוסדות ציבור	1,655	2301	3														
							דרך מאושרת	3,598	2401	4														
									2402	5														
		מסחר ותעסוקה	383	18.70%	2,046	2101B	מגורים	1924	341	100%									6					
		ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,178	100.00%	1,178	2101D													7					
		מבנים ומוסדות ציבור	1,655	100%	1,655	2301													8					
		ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	269	100%	269	2302													9					
		דרך מאושרת	3,598	100%	3,598	2401 2402													10 11					
					19,206						19,206							19,206	19,206			סה"כ		

* חלקה 115 טרם הוסדר רישומה ולפיכך נכנסה בשלמות לטבלה.

** רישום הזכויות במגרשים החדשים יבוצע בהתאם לחלק היחסי של כל אחת מהחברות "במצב נכנס". כלומר 5%: לחברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ ו-45% לחברת ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ.



27/03/2017
תאריך

364
מספר רשיון

יצחק שפיגל

חתימת השמאי

יצחק שפיגל
שם השמאי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 501-0306019 שם התוכנית: הכשרת הישוב – מגדל תעסוקה ומרכז גריאטרי ורפואי, בני ברק
 עורך התוכנית: אדר' עדן בר תאריך: 16.07.2017

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש ללא שפ"פ (מ"ר)	גודל מגרש עם שפ"פ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (משטח תא השטח כולל שפ"פ)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר ותעסוקה	2201A	3,593	4,450	32,780	10,485	-	22,250	65,515	1,472	-	לקומת קרקע וקומה א'- 75% ליתר הקומות- 50%	43	5	לרחוב ז'בוטינסקי – 10.0 מ' לכל יתר הרחובות – 5.0 מ' לשפ"פ – 0.0 מ'			
מגורים ד' + חזית מסחרית	2101A	5,149	7,579	3,040	760	-	37,895	41,695	550	32	לקומת קרקע וקומה א'- 75% ליתר הקומות- 50%	ק. קרקע חלקית + 8 קומות	5	5.0	צפוני 4.0	מערבי 0.0	
מבנים ומוסדות ציבור	2301	1,655	-	3,310	1,158	-	8,275	12,743	770	-	50%	4	5	5.0	4.0	10.0 (לשפ.פ.)	
מגורים 3-4 קומות	341	1,924	-	-	-	-	-	3,540	184	35	46%	4	-	5.0	3.5	6.0	

(*) בנוסף למפורט בטבלה יותרו שטחי בניה בגין הריסה כמפורט בתכנית מאושרת בב/מק/3080 סעיף 6.1.

