

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0625996

מתחם דובק-בני ברק

תל-אביב

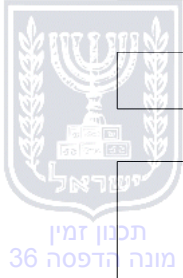
מחוז

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

תכנית בסמכות מקומית למתחם דובק הכוללת תוספת יח"ד ושטחים למגורים, תוספת יחידות ושטחים לגני ילדים, הגדלת שטח השפ"פ וקביעת זיקת הנאה לציבור.
התוכנית מהווה שינוי לתכניות המאושרות במתחם לרבות תוכנית בב/786 ותכנית 501-0259507.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם דובק-בני ברק

מספר התכנית

501-0625996

1.2 שטח התכנית

5.530 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף

קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62

(א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף

קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 193,194,569-572,1199,1198
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
	3	אחיעזר	בני ברק
	1	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

מספרי 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
1002B - 1001	501-0259507
1002B - 1001	786 /בב

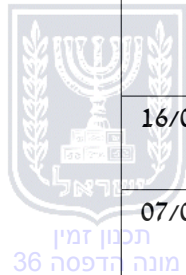
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/34/ב/4	כפיפות	כל ההוראות של תמ"א 34/ב/4 יחולו על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול על שינוייה.	2649		07/08/1980
בב/786	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/786 ממשיכות לחול.	6633	6981	24/07/2013
501-0308296	כפיפות	כל ההוראות של תכנית 501-0308296 על שינוייה (תכנית בב/2035 תכנית מתאר כוללנית) יחולו על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
501-0259507	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0259507 ממשיכות לחול.	7880	9868	17/07/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי כללית	14: 13 30/05/2019	מרים ראם	30/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תכנית העמדה של הבנינים	14: 20 30/05/2019	מרים ראם	30/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאות חתום	12: 37 30/05/2019	מרים ראם	23/08/2018		1: 10	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 41 06/09/2018	מרים ראם	21/03/2018	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
מר	פרטי	רועי גהל		טליה ח.ר. החזקות בע"מ	פתח תקוה	גהל מרטין	9	03-9265017	03-9219342	
מר	פרטי	איתי רפפורט		טליה ח.ר. החזקות בע"מ	פתח תקוה	גהל מרטין	9	03-9265017	03-9219342	

1.8.2 יזם

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	09-9265017	03-9219342	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רועי גהל		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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182	יתרון י.ת.ר. בע"מ	בני ברק	הרב עוזיאל	36	02-9418537		mrom3640@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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**

שינויים ותוספות, לרבות תוספת יח"ד ושטחים, להקמת בנייני מגורים ומבני ציבור כשינוי לתכניות התקפות במתחם "דובק".

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 36

1. איחוד וחלוקה בכל המתחם בהסכמת הבעלים עפ"י ס"ק (1).
2. הגדלת שטחים לצרכי ציבור ע"י הגדלת שטח השפ"פ עפ"י ס"ק (3)
3. הגדלת סך השטחים המבונים לצרכי ציבור ע"י העברת 220 מ"ר מהשטח העיקרי למגורים לשימוש ציבורי לגני ילדים. ע"פ ס"ק (6).
4. שינויים בקווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ ס"ק (4)
5. קביעת עד 6.5 קומות מעל הקרקע והמסחר בהתאם לטופוגרפיה עפ"י ס"ק (4).
6. שינויי בניו, לרבות שינוי מיקום דירות המדרון לקומת הכניסה וקביעת גובה הקומות עפ"י ס"ק (5).
7. תוספת 49 יח"ד עד סה"כ 167 יח"ד בקומות הטיפוסיות. בנוסף יותרו דירות גג, גן, מדרון, ודירות נכה כמסומן בנספח הבינוי. (ס"ה 213 יח"ד במתחם) עפ"י ס"ק (8)(9).
8. תוספת שטח עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה עפ"י ס"ק (9) וע"פ סעיף (151 ב 3).
9. ניווד זכויות והקלות מותרות עפ"י ס"ק (9).
10. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים (1000 מ"ר) לשימוש המסחר (900 מ"ר) והציבורי (100 מ"ר) עפ"י ס"ק (15).
11. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט עפ"י ס"ק (19).
12. קביעת תנאים להיתר והוראות בינוי.
13. קביעת מיקום, היקף ושימושי השטחים הציבוריים.
14. כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים, ולרבות הוראות איכ"ס, חשמל, סקרי ובדיקות קרקע וכדו'

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	1001B
מגורים ומסחר	1001A



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומסחר	1001A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1001A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	1001B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1001A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1001B
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1001A
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	1001B
קו בנין תחתי	מגורים ומסחר	1001A
קו בנין תחתי	שטח פרטי פתוח	1001B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1001A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1001B



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	4,905	88.70
שטח פרטי פתוח	625	11.30
סה"כ	5,530	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	4,738.88	85.98
שטח פרטי פתוח	772.75	14.02
סה"כ	5,511.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>במפלס הכניסה הקובעת לבניין, מגורים, לובי כניסה, חדרי אשפה, חדרי גז, חדרי עגלות, אחסנה בבנין 1 בלבד כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ביתר הקומות שמעל, מגורים.</p> <p>במפלס שמתחת לכניסה הקובעת לבניין, מסחר, משרדים, מרפאות, גני ילדים, אחסנה, חדרי אשפה, תשתיות ומתקנים טכניים.</p> <p>בקומת מרתף, חניה, אחסנה, תשתיות ומתקנים טכניים.</p> <p>תותר אחסנה לדיירים בשטח של עד 8.0 מ"ר (נטו) לדירה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן היתר הבנייה. 2. הכניסה הראשית לבנייני המגורים תהיה מתוך השפ"פ המרכזי. 3. גובה קומות המגורים 3.15 מ, גובה קומות המרתף והמסחר כמסומן בנספח הבינוי. 4. בחזית המסחרית לרבי עקיבא תיבנה קולנודה שרוחבה לא יפחת מ 3 מ', (עפ"י הוראות תכנית המתאר הכוללנית). 5. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. 6. המרחק בין מבני המגורים יהיו 8 מטר. תותר סטיה של עד 10% באישור מהנדס העיר וללא צורך בהליך של הקלה. 7. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין למעט בליטת סוכות ומ. שמש שיותרו ברוחב של 1.5 מטר. 8. מעבר לקווי הבנין הגובלים עם בנייני המגורים הסמוכים תותר בליטת סוכות בלבד. 9. המרתפים יבנו על פי תכניות תקיפות.
ב	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו הוראות לגני הילדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סה"כ גני ילדים במתחם 5 (3 ע"פ תוכניות תקפות + 2 ע"פ תוכנית זו) 2. השטח הכולל לגני הילדים 650 מ"ר - 130 מ"ר לכל גן ילדים (עיקרי + שירות). 3. על כל גן ילדים תוצמד חצר בשטח של כ-80 מ"ר (עפ"י הוראות תוכנית המתאר הכוללנית), ס"ה שטח לחצר גני הילדים כ 400 מ"ר. 4. גני הילדים יבנו ברמת המעטפת ע"ח היזם. 5. מיקום הגנים יהיה תחת בנין 3 צמוד לשצ"פ וכמסומן בנספח הבינוי. 6. יובטח שביל גישה למתחם גני הילדים מרחוב רבי עקיבא (כמסומן בתשריט),
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>מעל פני הקרקע, גינון, ריצוף, אדניות לצמחיה, מתקני גן ופיתוח.</p> <p>מתחת לפני הקרקע, מסחר, אחסנה, חניה ותשתיות, (השימוש תחת השפ"פ הינו בהתאם להוראות תוכנית בב/786).</p> <p>בקומות העליונות בלבד תותר הבלטת סוכות ומרפסות שמש ברוחב של עד 1.5 מטר מעל השפ"פ.</p>
4.2.2	הוראות

שטח פרטי פתוח	4.2
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. לא יותר גידור השטח. 2. תוכן תכנית מפורטת לפיתוח השטח בהתחשב במיקומו ובשיפוע הטופוגרפי.</p>	א
<p>זיקת הנאה</p> <p>תירשם בלשכת המקרקעין רישום "זיקת הנאה למעבר רגלי" בכל שטח השפ"פ.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										ש"ח שטחי בניה	ש"ח שטחי בניה	ש"ח שטחי בניה					ש"ח שטחי בניה
(11) 3	(10) 2	(9) 0	(8) 4	(7) 3	(6) 6	(5) 39	(4) 167	514	(1) 28435	(3) 11700		(2) 5155	(1) 11580	5530	1001A	מגורים	מגורים ומסחר
(11) 3	(16)	(15) 3	(14) 4	(13)				63	3500	(12) 1500	2000			5530	1001A	מסחר	מגורים ומסחר
(16)	(10) 2	(20) 4	(14) 4	(19)				12	665	(18) 100	(17) 565			5530	1001A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר

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:

- א. על סך השטחים למגורים שבטבלה יתווספו 20% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש בהתאם להוראות סעיף 151(ב3) לחוק, היקף השטחים יקבע בהיתר הבניה.
- ב. השטחים אינם כוללים שטחים בגין חדרי גג, דירות נכה, דירות מידרון, סוכות ומרפסות שמש, שיתרו בהתאם לתכניות התקפות תקנות מאושרות ועל פי כל דין.
- ג. תכסית ע"פ תכניות תקפות.
- ד. קו בנין למרתפים עד גבול מגרש וכמסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטחים שע"פ סעיף א ובי להערות שברמת הטבלה.
- (2) סך השטחים כולל: ממ"דים, חדרי מדרגות, מבואות, קומה מפולשת, שטחים טכניים על הגג, ולא כולל סוכות ומרפסות שמש בנוסף יתווספו שטחים לממ"דים עבור כל היחיד החדשות שנוספו בתכנית זו, וכן שטחים שע"פ סעיף א ובי להערות שברמת הטבלה.
- (3) מתוך השטח האמור יוקצה שטח לחניה למסחר.
- (4) כולל תוספת 49 יח"ד מעבר ל 118 ע"פ תכניות תקיפות. לא כולל דירות גג, דירות מידרון ודירות נכה, שיתרו כמסומן בנספח הבינוי.
- (5) כולל דירות גג ונכה, ולא כולל דירות מידרון. (בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית).
- (6) לא כולל קומת כניסה וקומת דירות גג.
- (7) קומות מידרון קומת מסחר וקומות מרתף.
- (8) צד צפון, (וכן בצד מערב וצד דרום בחלקים הגובלים עם הבנין שבחלקה 1891) 4 מ' עבור בניינים בני 6.5 קומות.
- (9) צד דרום לרבי עקיבא 0 מ' ללא שינוי.
- (10) צד מערב לשצ"פ 2 מ' ללא שינוי.



תכנון זמין
הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(11) צד מזרח לרח' אחיזעזר 3 מ' ללא שינוי.

(12) כולל תוספת 900 מ"ר מעבר ל 600 המותרים על פי התכניות התקפות.

(13) קומות מסחר וקומות מרתף.

(14) צד צפון.

(15) קו בנין לחנויות בחזית המסחרית לרחוב רבי עקיבא (קו בנין לקלנודה 0).

(16) לא רלוונטי.

(17) כולל תוספת 220 מ"ר (שהועברו מהשטח העיקרי למגורים) מעבר ל 345 מ"ר שעי"פ תכניות תקיפות.

(18) תוספת לפי תכנית זו. (סך השטח הסופי יקבע בהיתר הבניה).

(19) קומות מידרון וקומות מרתף.

(20) צד דרום.






תכנון זמין
מונה הדפסה 36











תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תמ"א 34/ב/4</p> <p>1. מגרשים לבניה</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור שמי מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 לפחות 15% מסך שטח המגרשים בתכנית הראשית בב/786 יהיו פנויים מכל בניו, 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 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>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתייעצות 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 מבניי 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, יהיו תנאי מקדים להיתר הריסה/חפירה/בניה. תכנית הדיגום תוגש למשרד להגנת הסביבה.</p>
	<p>6.3 פסולת בניין</p> <p>תנאים למתן היתרי בנייה.</p> <p>לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p>

פסולת בניין	6.3
<p>1. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתוצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה)</p> <p>2. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת 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 שתוצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח 50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה בבניה קונבנציונלית)</p> <p>4. בתכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2000 מ"ר יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה , מוסד התכנון הדן בתכנית או בהיתר יוכל לפטור מחובת גריסת פסולת הבנין, כולה או חלקה , ומחובת ביצועה באתר עצמו , מנימוקים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5. בתכנית או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ 1000 מ"ק . יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין .</p> <p>6. גריסה באתר מחייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים .</p> <p>7. 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.</p> <p>אם קיים אסבסט - צמנט , יש לרשום את שטחו .</p> <p>במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ 50 מ"ר , תצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א- 2011.</p> <p>8. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר , בדיקה חזותית , ריחות) יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
פיתוח סביבתי	6.4
<p>טרם הוצאת היתר הבנייה תוכן תכנית פיתוח. התכנית תכלול פירוט נטיעות וגינון, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות , מערכות השקיה, חומרי בנייה וכד', הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במרחב הציבורי לאורך רח' אחיעזר במרחק מקסימלי של 5 מ' בין כל עץ.</p>	
פיתוח תשתית	6.5
<p>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) המצויין בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית , לרבות חשמל , תקשורת , (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>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 החשמל ויעמדו במרחקי הבטיחות.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת מים.</p>	
דרכים תנועה ו/או חניה	6.6
<p>1. החניה תהיה בקומת המרתף שתבנה על כל תחום התכנית,</p> <p>2. החניה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית) הכלל בתיאום עם יועץ התנועה של</p>	

	<p>6.6 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.6</p>
	<p>העירייה. 3. מס' החניות יהיה על פי התקן ו/או התכנית התקפה בעת מתן היתרי הבניה (ע"פ הנמוך מביניהם). 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי ולרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	<p>6.7 זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>
	<p>בשטחים המסומנים כזיקת מעבר להולכי רגל תותר מעבר להולכי רגל לכלל הציבור. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב תותר מעבר לרכבי חרום והצלה בלבד.</p>	
	<p>6.8 חשמל</p>	<p>6.8</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 לקווי 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 קווי חשמל וביטול עמוד החשמל הקיים, יעשה ע"י היזם ועל חשבונות ובתיאום עם אגף התשתיות של העירייה.</p>	
	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית פיתוח בהתאם לסעיף 6.4. תכנית 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. 2. עיצוב אדריכלי וציפוי חזיתות בחומרים קשיחים בתיאום עם מה"ע עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 3. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתרי הבניה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 4. תיאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי הריסת המבנים הקיימים לרבות לעניין פינוי פסולת בניין ובדיקת קרקעות מזוהמות עקב שימושי התעשייה שהיו קיימים במקום. 5. תיאום עם היחידה לאיכ"ס של עיריית בני ברק. 6. עריכת סקר גז קרקע/סקר קרקע במתחם עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה והזזת תשתיות עפ"י הצורך ע"י מגיש ההיתר. תיאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק. 8. אישור נגישות לנכים לרבות לגבי הבניין הציבורי שטחי המסחר והשטחים הפתוחים. 9. אישור תכנית מפורטות של מערכות המים והביוב ושל מבנים שאינם למגורים (לרבות מבנים הכוללים מגורים ושימוש אחר) ע"י משרד הבריאות. 10. מתקני טכניים שישמשו את המבנים ימוקמו במרפתי המבנים ו/או יוסתרו בתוך שטחים שירות מבונים במסגרת הקומות ו/או יוסתרו על גגות המבנים. 11. תאום תכנון גני הילדים עם מח' נכסים.</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. תנאי לאיכלוס המבנים יהיה פיתוח השטח של השצ"פ הסמוך (תא שטח 1004 בתכנית בב/786).</p> <p>2. תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהיה העברת השטחיים הציבוריים ע"ש עיריית בני ברק.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב 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 בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. גני הילדים והחצרות הצמודים אליהם יירשמו ע"ש עיריית בני ברק.</p> <p>2. רישום זיקות הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>3. אישור תכנית תצ"ר תוך שנתיים מאישור תכנית זו.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בנין, מס' קומות, מיקום ומספר גני ילדים, מס' יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. תוספת קומות.</p> <p>2. תוספת שטחים.</p> <p>3. בליטות מעבר לקווי הבניין ולמעט המפורט בתכנית זו.</p> <p>4. שימושים שהם לא גני ילדים בשטח הציבורי לרבות בשטח החצר.</p>	
<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>	
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p align="center">7.2 מימוש התכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36