

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0948026

איחוד וחלוקה במתחם דובק

תל-אביב

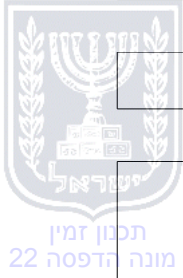
מחוז

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 איחוד וחלוקה למיטוב מיקום השפ"פ וזיקות ההנאה בתחום התכנית במתחם דובק ברח' רבי עקיבא. התכנית איננה מוסיפה זכויות בניה ו/או יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה במתחם דובק

מספר התכנית 501-0948026

1.2 שטח התכנית 5.531 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 | 183968 |
| קואורדינאטה Y | 666124 |

1.5.2 תיאור מקום

המתחם הינו מתחם דובק ההיסטורי, גובל ברחוב רבי עקיבא מדרום, רחוב אחיעזר ממזרח, מבני מגורים מצפון ושצ"פ ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-----------|---------|
| | 3 | אחיעזר | בני ברק |
| | 1 | אחיעזר | 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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 07/08/1980 | | 2649 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על כל תיקוניה, ממשיכות לחול. | שינוי | בב/105/ב |
| 24/07/2013 | 6981 | 6633 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/786 ממשיכות לחול. | שינוי | בב/786 |
| 03/07/2018 | 9458 | 7864 | כל ההוראות של תכנית 501-0308296 על שינוייה (תכנית בב/2035 תכנית מתאר כוללנית) יחולו על תכנית זו. | כפיפות | 501-0308296 |
| 17/07/2018 | 9868 | 7880 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0259507 ממשיכות לחול. | שינוי | 501-0259507 |
| 15/08/2019 | 14019 | 8397 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0625996 ממשיכות לחול. | שינוי | 501-0625996 |



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 |
| כן | טבלת הקצאות חתום ע"י כל הבעלים | 13: 44 17/02/2021 | מרים ראם | 17/02/2021 | 2 | | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | תכנית העמדה של הבנינים | 12: 32 25/04/2021 | מרים ראם | 18/04/2021 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר/קיים | 12: 14 24/10/2021 | מרים ראם | 18/02/2021 | 1 | 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 | 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 | ItayR@dubek.co.il |
| מר | פרטי | איתי רפפורט | | טליה ח.ר. החזקות בע"מ | פתח תקוה | גהל מרטין | 9 | 03-9265017 | 03-9219342 | ItayR@dubek.co.il |

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 | ItayR@dubek.co.il |

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 | ItayR@dubek.co.il |

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

איחוד וחלוקה למיטוב מיקום השפ"פ וזיקות ההנאה והמעבר בתחום התכנית ללא כל שינוי בזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית לשינוי מקום והגדלת השפ"פ בהסכמת כל הבעלים.
2. קביעה ושינוי מיקום זיקות הנאה.
3. התרת בליטות וקביעת מרווחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------|---------|
| שטח פרטי פתוח | 1000B |
| מגורים ומסחר | 1000A |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------------|---------------|----------------|
| בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו | מגורים ומסחר | 1000A |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ומסחר | 1000A |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח פרטי פתוח | 1000B |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ומסחר | 1000A |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח פרטי פתוח | 1000B |
| קו בנין עילי | מגורים ומסחר | 1000A |
| קו בנין עילי | שטח פרטי פתוח | 1000B |
| קו בנין תחתי | מגורים ומסחר | 1000A |
| קו בנין תחתי | שטח פרטי פתוח | 1000B |

3.2 טבלת שטחים

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

| מצב מוצע | | |
|---------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ומסחר | 4,718.52 | 85.61 |
| שטח פרטי פתוח | 793.12 | 14.39 |
| סה"כ | 5,511.64 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ומסחר |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים במפלס הכניסה הקובעת לבניין, מגורים, לובי כניסה, חדרי אשפה, חדרי גז, חדרי עגלות, אחסנה בבנין 1 בלבד כמסומן בנספח הבינוי. ביתר הקומות שמעל, מגורים. במפלס שמתחת לכניסה הקובעת לבניין, מסחר, משרדים, מרפאות, גני ילדים, אחסנה, חדרי אשפה, תשתיות ומתקנים טכניים. בקומת מרתף, חניה, אחסנה, תשתיות ומתקנים טכניים. תותר אחסנה לדיירים בשטח של עד 8.0 מ"ר (נטו) לדירה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי 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 3.20 מ, גובה מפלסי קומת המסחר הקומה הציבורית וקומות הכניסה הקובעת לבנין יהיה 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. המרווח בין מבני המגורים (לא כולל בליטות מותרות) בתחום התכנית, לא יפחת מ 7.2 מטר, 7. תותר בליטת ממ"ד ומרפסות שרות עד 30 ס"מ מקו הבניין /או מקו המרווח בין בנייני המגורים. 8. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין למעט בליטת סוכות ומ. שמש שיותרו ברוחב של 1.5 מטר. 9. מעבר לקווי הבנין הגובלים עם בנייני המגורים הסמוכים תותר בליטת סוכות בלבד. 10. המרתפים יבנו על פי תכניות תקיפות. |
| ב | פרוגרמה לשטחי ציבור סימון מהתשריט: בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו הוראות לגני הילדים: 1. סה"כ 5 גני ילדים במתחם. 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). 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 מעל פני הקרקע, גינון, ריצוף, אדניות לצמחיה, מתקני גן ופיתוח. מתחת לפני הקרקע, שימושי מסחר, אחסנה, חניה ותשתיות. בקומות העליונות בלבד תותר הבלטת סוכות ומרפסות שמש ברוחב של עד 1.5 מטר מעל השפ"פ. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | עיצוב פיתוח ובינוי 1. לא יותר גידור השטח. |

| שטח פרטי פתוח | 4.2 |
|--|-----|
| 2. תוכן תכנית מפורטת לפיתוח השטח בהתחשב במיקומו ובשיפוע הטופוגרפי. | |
| <p>זיקת הנאה</p> <p>תירשם בלשכת המקרקעין רישום "זיקת הנאה למעבר רגלי" בכל שטח השפ"פ.</p> | ב |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|--------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------|-----------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------|-----------------|--------------|---------|---------------------|------|--------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | שרות | עיקרי |
| (11) 3 | (10) 2 | (9) 0 | (8) 4 | (7) 3 | (6) 6 | (5) 39 | (4) 167 | 514 | 28435 | 11700 | 5155 | 11580 | 5530 | | 1000A | מגורים ומסחר | | | |
| (11) 3 | (15) | (14) 3 | (13) 4 | (12) | | | | 63 | 3500 | 1500 | 2000 | | 5530 | | 1000A | מסחר ומסחר | | | |
| (15) | (10) 2 | (17) 4 | (13) 4 | (16) | | | | 12 | 665 | 100 | 565 | | 5530 | 3 | 1000A | מבנים ומוסדות ציבור | | | |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. השטחים אינם כוללים שטחים בגין חדרי גג, דירות נכה, דירות מידרון, סוכות ומרפסות שמש, ושטחים שמותרים על פי תכניות תקפות ותקנות מאושרות ועל פי כל דין.
- ב. 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 וגזוזטראות 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 למסחרי.
- (4) 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.

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

(12) קומות מסחר וקומות מרתף.

(13) צד צפון.

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

(15) לא רלוונטי.

(16) קומות מידרון וקומות מרתף.

(17) צד דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

| | |
|---|------------|
| <p>6.1 גמישות לתכנית</p> <p>בשלב התצ"ר ו/או בשלב הגשת היתר הבניה תותר סטיה במיקום השפי"פ של עד 1.5 מטר לכל צד ובתנאי שלא יפחת שטחו במ"ר.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בנין, מס' קומות, מיקום ומספר גני ילדים, ומנחה בשאר הנושאים.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 עתיקות</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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 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 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>6.4</p> |
| <p>6.5 חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> | <p>6.5</p> |

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.5 חשמל</p> | <p>6.5</p> |
| <p>2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עליים 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 חשבונו ובתיאום עם אגף התשתיות של העירייה.</p> | |
| <p>6.6 איחוד וחלוקה</p> | <p>6.6</p> |
| <p>למתחם התכנית יוכן ויאושר תצ"ר על פי תכנית זו.</p> | |
| <p>6.7 ניהול מי נגר</p> | <p>6.7</p> |
| <p>עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תמ"א 1 השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור שמי מי הנגר העילי וכמפורט להלן: 1.1 לפחות 15% מסך שטח כל מגרש יהיו פנוי מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. בהיתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקומו של קו הבנין למרתפים ובתנאי שישמרו 15% תכסית פנויה.</p> | |
| <p>6.8 סטיה ניכרת</p> | <p>6.8</p> |
| <p>1. תוספת קומות. 2. תוספת שטחים. 3. תוספת יח"ד מעבר לצפיפות הדיור המותרת. 4. בליטות מעבר לקווי הבניין ולמעט המפורט בתכנית זו. 5. שימושים שהם לא גני ילדים בשטח הציבורי לרבות בשטח החצר.</p> | |
| <p>6.9 פסולת בניין</p> | <p>6.9</p> |
| <p>תנאים למתן היתרי בנייה. 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: 1. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתוצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה) 2. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות) יש לפנות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה</p> | |






תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| | | |
|--|--|-------------|
| | פסולת בניין | 6.9 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</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 הדין 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. 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> | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> | פיתוח סביבתי | 6.10 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> | <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 | 6.11 |
| | <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> | |
| | רישום שטחים ציבוריים | 6.12 |
| | <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 שנתים מאישור תכנית זו.</p> | |
| | תנאים למתן היתרי איכלוס | 6.13 |
| | <p>1. תנאי לאיכלוס המבנים יהיה פיתוח השטח של השצ"פ הסמוך (תא שטח 1004 בתכנית בב/</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.13</p> |
| <p>2. תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהיה העברת השטחיים הציבוריים ע"ש עיריית בני ברק. (786).</p> | |
| <p>תנאים בהליך הרישוי</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 עירייה 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. מתקניים 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>6.14</p> |
| <p>זיקת הנאה</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>6.15</p> |
| <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה תהיה בקומת המרתף שתבנה על כל תחום התכנית, 2. החניה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית) הכל בתיאום עם יועץ התנועה של 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>6.16</p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | <p>6.17</p> |



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תאריך משוער לביצוע 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

12.2 טבלת הקצאה (המשד)

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר 501-0948026

| פרטי המגורים המוקצים | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|------------------------|----------|-------------|-----------------------|---------|
| חתימת בעלים | מס' יחיד .. | יעד | חלקים בשבר פשוט | שטח המגורש במ"ר | מס' זהות או מס' תאגיד | שם חוכר רשום/לא רשום | שם בעלים רשום | מס' חלקה | | מס' מנוש עפ"י התוכנית | מס' נוש |
| | | | | | | | | מס' חלקה | ארעי/סופי * | | |
| טלילה ח.ר. החזקות בע"מ | | מגורים ומסחר | 4770/4770 | 4770 | 515001469 | ----- | טלילה ח.ר. החזקות בע"מ | סופי | | 1001A | 6122 |
| טלילה ח.ר. החזקות בע"מ | | שטח פרטי פתוח | 760/760 | 760 | 515001469 | | טלילה ח.ר. החזקות בע"מ | סופי | | 1001B | 6122 |

* ימולא ע"י רשם המקרקעין
 ** ימולא לפי העניין



12.2 טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר 501-0948026

פרטי החלקות הקיימות

| החלקים בבעלות פרטית | שטח החלקה במ"ר | שטח החלקה הכלול בחלקה החדישה | מס' ז'הות או מס' תאגיד | מס' חוכר שם חוכר רשום/לא רשום | שם בעלים רשום | חלקה/ מגורש | גוש | מס' סדורי |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------|------|--------------|
| | 358 | 358 | 515001469 | ----- | | 195 | 6122 | |
| | 3418 | 3227 | | ----- | | 42 | 6122 | |
| | 1072 | 1043 | | | טליה ח'ר, החזקות בע"מ | 43 | 6122 | |
| | 691 | 292 | | | | 36 | 6122 | |
| | 1463 | 610 | | | | 37 | 6122 | |
| | 7002 | 5530 | | | | | | סך כולל |

* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.



טליה ח'ר.
החזקות בע"מ
Bdl

