

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית מס' בב/804

שינוי לתכניות מתאר בב/105/א, בב/105/ב
ולתכנית בב/63/א

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים
עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. **שם התכנית :** תכנית מתאר מקומית מס' בב/804.
שינוי לתכנית מתאר בב/105/א, בב/105/ב' ולתכנית בב/63/א.
כפימות לתכנית בב/מק/105/2.
תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית :**
 - א. הוראות התכנית הערוכות ב- 10 דפים – להלן "התקנון".
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 – להלן "התשריט".
 - ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 – להלן "נספח הבינוי".
 - ד. נספח תנועה ותניה מנחה ערוך בקני"מ 1:500 – להלן "נספח התנועה".
 - ה. נספח נופי מנחה ערוך בקני"מ 1:500.
 - ו. טבלת הקצאות.כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **גבולות התכנית :**
 - מצפון : רחוב הושע.
 - מדרום : רחוב חבקוק.
 - ממזרח : רחוב אהרונוביץ'.
 - ממערב : רחוב בן נריה.
4. **שטח התכנית :** 16.089 דונם.
5. **חלות התכנית :** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
6. **גושים וחלקות :**

גוש : 6192
חלקות : 415-412, 375-372, 369
1130-1129, 484, 437-433, 429-426
חלקי חלקות : 445, 438, 425, 416, 376, 368, 14
7. **היוזם :**

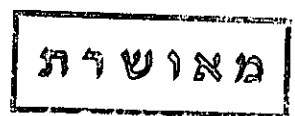
Kaspon Investments Ltd.
Ambelon Properties Ltd.
רח' זיבוטינסקי 168 בני ברק
טל: 03-6185244 פקס: 03-6190850

8. **בעלי הקרקע:** Kaspon Investments Ltd.
 Ambelon Properties Ltd.
 רח' זיבוטינסקי 168 בני ברק
 טל: 03-6185244 פקס: 03-6190850
 עיריית בני ברק.

9. **המתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
 רח' תובל 11 רמת - גן 52522 טל: 03-6123040 פקס: 03-6123050

10. **מטרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד מאזור תעשייה, שפ"פ, שצ"פ ודרכים לאזור מגורים מיוחד, שפ"פ, מגרש מיוחד, שב"צ, שצ"פ ודרכים.
- ב. קביעת זכויות בניה בתכנית:
 - 1. אזור מגורים מיוחד - מגרש 101 - 189 יח"ד בנות 106 מ"ר שטח עיקרי ממוצע, סה"כ 20,035 מ"ר שטח עיקרי למגורים + 800 מ"ר שטח עיקרי למסחר + שטחי שירות: 6,250 מ"ר מעל לקרקע ו- 13,630 מ"ר מתחת לקרקע, ב- 7 בניינים בני 5 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת כניסה למגורים, מעל עד 2 מרתפי חניה, ולכיוון רח' אהרונוביץ' והושע מעל עד 2 קומות מגורים/מסחר חלקיות תלויות טופוגרפיה.
 - 2. אזור מגורים מיוחד - מגרש 301 - בנין מגורים בן 12 יח"ד בנות 106 מ"ר שטח עיקרי ממוצע, בסה"כ 1,270 מ"ר + שטחי שירות: 320 מ"ר מעל לקרקע ו- 800 מ"ר מתחת לקרקע, בבניין בן 5 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע, מעל עד 2 מרתפי חניה.
 - 3. מגרש מיוחד - מגרש מס' 302 - מוצעות 2 חלופות:
 - חלופה א' - השארת הבנין הקיים והשימושים הקיימים, תוך מיצוי זכויות הבניה המאושרות ע"פ תכנית בב/105, ובקביעת הוראות לשיפוצו.
 - חלופה ב' - הריסת הבנין ובניית בנין חדש המיועד לשימושים ציבוריים במקומו, הכולל זכויות בניה של: 4,850 מ"ר שטח עיקרי + שטחי שירות: 1,940 מ"ר מעל לקרקע ו- 1,800 מ"ר מתחת לקרקע, בבניין בן 6 קומות מעל עד 2 קומות מרתף, כך שמחצית משטח המגרש יהיה שטח פרטי פתוח.
 - 4. שב"צ - מגרש 201 - 1,350 מ"ר שטח עיקרי + שטחי שירות: 270 מ"ר מעל לקרקע ו- 765 מ"ר מתחת לקרקע, בבניין בן 6 קומות מעל עד 2 קומות מרתף, המיועד לבניין ציבורי שימש לבית כנסת ולגני ילדים.
- ג. הרחבת דרכים קיימות וביטול קטע דרך רח' אהרונוביץ'.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- ה. קביעת זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר ואיכלוס.
- ז. קביעת מגרשים חדשים ע"י הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש - עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



תכליות, שימושים והוראות בניה:

בתחום התכנית יותרו התכליות על פי האזורים כדלקמן:

11.1 אזור מגורים מיוחד, כולל שפ"פ – מגרש מס' 101**11.1.1 הוראות למגורים –**

צבע כתום תחום כתום כהה בתשריט

- א. שימושים –**
- 189 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 106 מ"ר ליח"ד.
 - מסחר בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ולכיוון רח' אהרונוביץ' והושע בלבד, בשטח עיקרי מקסי של 800 מ"ר.
 - שימושי המסחר יהיו בהתאם לתכליות המותרות בתכנית המתאר בב/105 ובמתאמה לאופי המסחרי של הסביבה. שימושי המסחר יאושרו לאחר קבלת אישור היחידה הסביבתית, שאין בשימוש המבוקש מפגע למגורים ולסביבה.
- ב. גובה מבנים –**
1. גובה המירבי של הבנינים יהיה 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה ומעל עד 2 קומות מרתף לחניה, ולכיוון רח' אהרונוביץ' והושע מעל עד 2 קומות חלקיות תלויות טופוגרפיה שישמשו למגורים/מסחר.
 2. לגובה בנין המגורים יתווספו מתקנים טכניים.
 3. לא תותר בניית חדרי גג מעל הקומה החלקית.
- ג. מרתפים –**
1. הקמת קומות המרתף תותאם להוראות הקבועות בתכנית מס' בב/מק/105/מ-2.
 2. בשטח המרתפים יותרו השימושים הבאים: אחסנה, חניה, וכל שטח שירות אחר בהתאם לחוק התכנון והבניה, וזאת בתנאי ביצוע מס' מקומות החניה ע"פ התקן התקף.
 3. מעל מרתף החניה העליון באזור שמתחת לשפ"פ תהיה שכבת אדמה גנטית, שעומקה לא יפחת מ-2 מ'.
- ד. מחסנים –**
- מחסנים יותקנו בקומות המרתף לדיירי הבנינים בלבד, יוצמדו לדירות המגורים ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
- שטח כל מחסן לא יפחת מ-6 מ"ר ולא יעלה על 8 מ"ר, על מנת לאפשר מחסן עבור כל יח"ד.
- ה. קווי בנין –**
1. קווי בנין כמסומן בתשריט.
 2. מרווחים בין בנינים על אותו מגרש לא יפחתו מ-6 מ'.
 3. מרפסות/סוכות שבחזית הבנינים ברח' אהרונוביץ' לא יבלטו מקווי הבנין.
- ו. חניה –**
1. כל פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש.
 2. תותר בניית עד 2 קומות מרתפי חניה.
 3. תותר בניית קומת מרתף נוספת, במסגרת שטחי השירות המותרים ע"פ תכנית זו, במידה ויידרשו מקומות חניה נוספים.
 4. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
 5. מתקני השירות של החניון, כגון יציאות לאורור, לא יהיו בתחום השפ"פ אלא ישולבו במבנים.
 6. לא תותר נגישות לרכב למרתפי החניה מכיוון רח' אהרונוביץ'.
- ז. ניווד שטחים –**
1. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים שמעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת לצורך שימושים עיקריים בלבד.
 2. ניתן יהיה לנייד עד 10% יח"ד וזכויות בניה בין המבנים.
 3. לעת הוצאת היתר הבניה ניתן יהיה לנייד מכל בניין שטח מירבי של 50 מ"ר בין הקומות משטח מעיקרי לשטח שירות ולהיפך, ומבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, וזאת רק על מנת לפתור בעיה ארכיטקטונית אם תתעורר לעת הוצאת היתר הבניה.

עמוד 3 מתוך 10



ח. סוכות - סוכות תיבננה ע"פ תכנית המתאר 105/ב' על תיקוניה,
לרבות תכנית מס' בב/105/ס'2 ותכנית מס' בב/מק/105/ס'2.

11.1.2. הוראות לשפ"פ -
צבע ירוק תחום בירוק כהה בתשריט

- א. שימושים - גינון, זכות מעבר לציבור הולכי ריהוט גן, ספסלים, שבילים, זכות מעבר לרכב חירום ופינוי אשפה, מתקנים לגן ונוי, וכניסה למתקנים הנדסיים. לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא בשטח זה, וכן לא תותר בו חניה או הקמת מתקני תשתית וחדרי טרנספורמציה.
- ב. תחת שטח השפ"פ תותר בניית עד 2 מרתפי חניה, כמפורט בסעיף 11.1.1 ג. 2 ו-ג. 3.
- ג. הכניסה אל השפ"פ מרח' אהרונוביץ' והרח' הסמוכים תהיה רציפה ותיתן פתרון למעבר עגלות ילדים ולבעלי מוגבלות.
- ד. לא יותר גידור בשטח השפ"פ ורציפותו תישמר.

11.2 אזור מגורים מיוחד - מגרש מס' 301
צבע כתום תחום ומפוספס בכתום כהה בתשריט

- א. שימושים - 12 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 106 מ"ר ליח"ד.
- ב. חניה - 1. פתרון החניה יהיה משותף עם מגרש 201. יותר מעבר כלי רכב בין מגרש למגרש ותיירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל שטחי המרתף שבמגרש 201.
2. היתר הבניה שיוגש לבנין הראשון מביניהם יכלול תכנון מלא של מרתף החניה המשותף לשני המגרשים הצמודים, לרבות הנגישות לשני הבנינים.
3. במסגרת ההיתר של הבנין הראשון יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של המגרש השני.
4. הקמת קומות המרתף תותאם להוראות הקבועות בתכנית מס' בב/מק/105/מ'2.
5. פתרון 2 החניות להורדה ואיסוף ילדים במגרש יהיה כדוגמת הפתרון המוצע בנספח התנועה.

- ג. גובה מבנים - 1. גובהו המירבי של הבנין יהיה 5 קומות וקומת גג חלקית מעל ק.קרקע ומעל עד 2 קומות מרתף לחניה.
2. לגובה בנין המגורים יתווספו מתקנים טכניים.
3. לא תותר בניית חדרי גג מעל הקומה החלקית.

11.3 שטח לבניני ציבור - מגרש 201
צבע חום תחום בחום כהה בתשריט

- א. שימושים - 1. קומת הכניסה תשמש לגני ילדים, כאשר השטח הפתוח והחצרות יהיו מוגנים.
2. שאר הקומות יהיו מיועדות לבית כנסת.
- ב. חניה - פתרון החניה יהיה משותף עם מגרש 301, כמפורט בסעיף 11.2 ב'.

11.4 מגרש מיוחד - מגרש מס' 302
צבע כתום תחום ומפוספס בחום כהה בתשריט

למגרש זה מוצעות 2 חלופות:

- א. חלופה א' - השארת הבנין הקיים במגרש + השימוש הקיים (ישיבה), כולל מיצוי זכויות הבניה כמפורט בסעיף 12 (160% שטח עיקרי). השלמת שיפוצו, פינוי כל התוספות הזמניות לרבות מתקני אוורור, צינורות מיזוג אוויר וכו', הורדת 2 עמודי חשמל והטמנת קו מתח גבוה, הריסת הגדר ופיתוח נופי, פיתוח חצר בכניסה לבנין ממערב, טיפול מלא בחזיתות,

עמוד 4 מתוך 10

- כולל ציפויין בחומרים עמידים, ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי שתוגש לאישור מהנדס העיר, כתנאי להיתר בניה ראשון למגורים.
- ב. חלופה ב' – הריסת הבנין הקיים במגרש ובניית בנין חדש לשימושים ציבוריים, ב- 256% שטח עיקרי ו- 40% שירות, בגובה 6 ק' בגובה כולל שלא יעלה על 22 מ' מרח' אהרונוביץ', כך שמחצית משטח המגרש יהיה שטח פתוח. תותר בניית 2 קומות מרתף בהתאם להוראות תכנית מס' בב/מק/105/מ/2. קווי בנין: מצפון 5 מ', ממערב וממזרח קו "0" כלפי השפ"פ. תותר בניית שטח עיקרי בקומת המרתף העליונה. יתרת שטח קומות המרתף יהיה עבור חניה, ויקבע ע"פ התקן שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה. חלופה ב' תכלול הרחבת רח' חבקוק בתחום מגרש 302 מ- 12 מ' ל- 14 מ' והסדרת מפרץ חניה, כמתואר בנספחים.
- ג. בעלי הזכויות במגרש זה יוכלו לבחור בשלב ההיתרים איזו חלופה לממש.

11.5 שטח ציבורי פתוח – מגרשים 401, 402
צבע ירוק בתשריט

שטח זה מיועד לגינון ונטיעות, אזור מנוחה, שבילים להולכי רגל. שצ"פ מס' 401 יפותח גם כשביל אפניים. בשטח השצ"פים לא יותרו חניה, מתקני תשתית על פני הקרקע וחדרי טרנספורמציה.

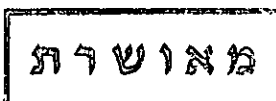
11.6 זיקות הנאה
קווים אלכסוניים ירוקים בתשריט

- א. בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים כהים, במגרשים 101 ו- 302, תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים בהירים תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, במפורט בסעיף 11.2 ב'.

12. טבלת זכויות בניה:

12.1 מצב מאושר ע"פ תכנית בב/105/ב':

שטח לבניה		שטח מגרשים (מ"ר)	מס' חלקות	יעוד
ב- %	במ"ר			
4 X 40%	21,424 מ"ר	13,390	412-415, 426-429, 433-435 1129 ח.חלקות: 368-369, 372-375 416, 425, 436 438, 484	תעשייה כולל שפ"פ



12.2 מצב מוצע:

סדרה	מזרחית לנניסה הקופעת				מערב לנניסה הקופעת				מזרחית לנניסה הקופעת	מערב לנניסה הקופעת	מס' יחיד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
	שירות		עיקרי	שירות	שירות		עיקרי	שירות						
	במ"ר	%-ב			במ"ר	%-ב								
40,715	13,630	150%	--	6,010 למגורים + 240 למסחר	30%	20,035 למגורים + 800 למסחר	229%	2	קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	189	9,088	101	מגורים מיוחדים כולל שפ"פ	
				סה"כ 6,250		סה"כ 20,835								
2,390	800	170%	--	320	25%	1,270	270%	2	קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	12	470	301	מגורים מיוחדים	
2,385	765	170%	--	270	20%	1,350	300%	2	6	--	450	201	שפ"פ	
4,690		--		1,455	45%	3,235	160%	--	4	--	2,020	302	מגרש מיוחד חלופה א'	
8,790	2,000	106%	--	1,940	40%	4,850	256%	2	6		1,891		מגרש מיוחד חלופה ב'	
50,180	15,195			8,295		26,690				201			סדרה במימוש חלופה א'	
54,280	17,195			8,780		28,305				201			סדרה במימוש חלופה ב'	

מאשר

13. סטייה ניכרת :

- א. תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.
- ב. לא תותר העברת שטחי שירות שמתחת לקרקע אל מעל לקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

14. חניה:

ברחובות ההיקפיים יוסדרו מפרצי חניה כמופיע בנספח החניה, עבור חניות לאורחים ועבור השימושים המסחריים והציבוריים אשר במתחם.

15. חלוקה למגרשים :

במפות לצרכי רישום ובתשריטי חלוקה תיתכנה סטיות של עד 5% משטח המגרשים המופיע בטבלת השטחים אשר בתשריט.
בסטייה כזו לא יהיה כדי לשנות את זכויות הבניה כפי שמופיעות בטבלת הזכויות שבתכנית זו, ואין בסטייה זו משום שינוי או סטייה מהתכנית.

16. מעמד נספח הבינוי:

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה, למעט בנושאי קווי בניין, וגובה הבינוי המקסימלי, אשר בהם נספח הבינוי מחייב.

17. מעמד נספח התנועה:

נספח התנועה המצורף לתכנית זו הינו מנחה, למעט בנושאי חתכים טפוסיים ברחובות ותקן החניה, בהם יהיה מחייב.

18. תשריט:

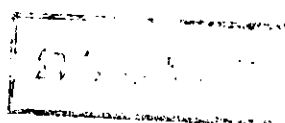
התשריט המצורף לתכנית זו הינו מחייב, למעט בנושא סימון רמפות הכניסה למרתפי החניה במגרשים המוצעים + סימון המבנים בכל מגרש בקווים מרוסקים, אשר הינם מנחים בלבד ומצביעים על מגמות התכנון המוצע במתחם.

19. מבנים להריסה:

- א. המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מקווקו מיועדים להריסה. בעת הריסת המבנים פסולת הבנין תיגרס בתיאום עם יחידה סביבתית ר"ג-בני ברק.
- ב. הריסת המבנים תהווה תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש בנפרד.
- ג. הריסת גגות האזבסט הקיימים במתחם ופינויים תבוצע בהתאם להנחיות הועדה לאבק מזיק.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת נספח בנושא הריסת מבנים ופינוי הפסולת לאתר מוסדר. פסולת הבנין תיגרס באתר בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ר"ג – ב"ב. מהנדס העיר יוכל לפטור מחובת גריסת פסולת הבנין בכפוף להתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

20. סקר קרקע וסקר זיהום מי תהום

- א. יש לבצע סקר קרקע וגז קרקע ע"פ נוהלי המשרד להגנת הסביבה לזיהוי נוכחות מזהמים כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. יש לתכנן את הסקר ע"פ מפת מוקדי זיהום פוטנציאליים, שמפורטת בסקר ההיסטורי המצורף למסמכי התכנית. מפרט הסקר יוצג לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. ביצוע הסקר יהיה ע"י דוגם מוסמך ומסקנותיו יעוגנו בהיתר הבניה.
- ד. קרקע שתימצא מזהמת תטופל ותפונה לאתר מורשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית ר"ג-ב"ב.
- ה. כתנאי למתן היתרי בניה בתכנית יש לבצע סקר זיהום מי תהום. תכנית הסקר תתבסס על ממצאי הסקר ההיסטורי וסקר הקרקע במתחם, כמפורט לעיל, ותאושר ע"י רשות המים.
- ו. מיגון קומות המרתף יותאם לקיום חומרים אורגניים נדיפים היכולים להתנדף גם לתווך לא רווי, ע"פ הנחיות רשות המים.



21. שלביות ביצוע:

כתנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 101 יש להגיש נספח שלביות ביצוע, כחלק מתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח שיאושרו בשלב בקשת ההיתר. נספח השלבויות יכלול את שלבי ביצוע הבניינים 1-7, פיתוח השפ"פ ומרתפי החניה, וכן קביעת משך תקופת השלמת הבניה כולה והפיתוח במגרש 101. עקרון שלבי הביצוע יקבע כך שעבור כל מבנה יבוצע 20% מפיתוח השפ"פ. כמות החניות בכל שלב תהא לפחות ע"פ התקן באותה העת.

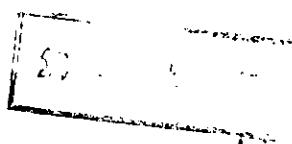
22. תנאים למתן היתר בניה:

א. תנאים להיתר בניה ראשון למתחם יהיו:

1. הטמנת קו החשמל ברח' אהרונוביץ'.
2. הגשת נספח בנושא הריסת מבנים ופינוי הפסולת לאתר מוסדר, כמפורט בסעיף 18 ד'.
3. עריכת סקר קרקע וסקר זיהום מי תהום, כמפורט בסעיף 20.
4. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח שתכלול את כל שטח תחום התכנית ותותאם לעקרונות המנחים אשר בנספח הפיתוח של תכנית זו. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות למדרכות בכל הרחובות ההיקפיים, הורדת עמודי חשמל מרח' אהרונוביץ' והטמנת קו מתח גבוה, גינון, שבילים, תאורה, מתקני משחק, ריהוט גן ונטיעת עצי צל בוגרים בכמות שלא תפחת מ- 80 עצים, אשר יתפזרו בכל תחום התכנית, כך שלפחות מחציתם יינטעו בתחום השפ"פ המרכזי. בנוסף, תכנית הפיתוח תכלול את קטע השצ"פ המערבי (מגרש 1128) המשמש כמעבר מרח' חבקוק ומתחבר לשצ"פ במגרש 402. השלמת ביצוע תהווה תנאי לאיכלוס המבנה אשר במגרש 201.
5. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתכלול את כל שטח התכנית ותכיל הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, דרכי גישה להולכי רגל וגישה רציפה (ללא מדרגות) לבעלי מוגבלויות מהרחובות הסמוכים אל שטחים הפתוחים, לשטחי הציבור ולחניה.
6. חובת התקנת מתקני משחק לילדים בשפ"פ ומתן פתרון משפטי לנשיאה באחריות הביטוחית במקרה של פגיעה משימוש במתקני המשחק אשר בשפ"פ, גם בהתייחס למשתמשים שאינם דיירים במתחם.
7. הגשת תכנית לתיאום תשתיות, שתכלול התייחסות לפתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, תיעול, חשמל, תקשורת. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.
8. כל היתר בניה בתחום התכנית – לרבות היתר להריסה, דיפון וחפירה – יותנה באישור היחידה לאיכות הסביבה.
9. הריסת כל המבנים בשטח המגרש כמפורט בסעיף 18 ב'. הוראות בדבר היתרי הריסה והנחיות לגריסת פסולת בנין בעת ההריסה יהיו בתיאום עם היחידה הסביבתית ר"ג- ב"ב.
10. אישור משרד הבריאות לתכנית, בהתאם למפורט בסעיף 26.
11. אישור תכניות הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה.
12. תיאום עם חברת החשמל.
13. ניתן להוציא היתר בנייה לכל בניין בנפרד.

ב. תנאים להיתר בניה במגרש מס' 101:

1. מתן היתר בניה למגרש מס' 302 ע"פ אחת מהחלופות, והבטחת ביצוע ההיתר במגרש 302 במלואו לפי אחת מהחלופות.
2. הגשת תכנית למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, שתתואם עם היחידה הסביבתית ר"ג-ב"ב ועם אגף התברואה של העירייה, ותהווה חלק בלתי נפרד של הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול בין היתר פירוט מיקום חדרי האשפה ודרכי הגישה אליהם, וכן את האמצעים לניקוי, פינוי ותפעול של חדרי האשפה.
3. אישור נספח שלביות ביצוע הבניינים בשטח המגרש, כמפורט בסעיף 20.



4. היתר בניה למרתפי החניה יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה ר"ג - ב"ב.
5. הקמת חב' ניהול, כישות משפטית נפרדת, שתתחזק את כל הרכוש המשותף הכללי במגרש, לרבות השפ"פ, מרתפי החניה, אזור המעבר בסמוך לחזית המסחרית וכל מתקן משותף אחר. בנוסף תהיה החברה אחראית גם לטיפול בנושא הבטחון במרתפי החניה. חב' הניהול תחל לפעול עם קבלת טופס 4 ואיכלוסו של הבנין הראשון.
6. תנאי למתן היתר בניה לבניין מס' 1 ו/או בנין מס' 2 יהיה אישור היחידה הסביבתית לשימושים המסחריים אשר במגרש.

23. תנאים לאיכלוס:

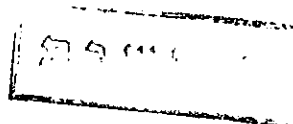
- א. תנאי לאיכלוס שטחי המסחר יהיה אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע השצ"פ במגרש 401 על רח' אהרונוביץ' ורח' הושע, בהתאם לתכנית הפיתוח.
- ב. תנאי לאיכלוס יחידות הדיור בבנין המגורים האחרון אשר יבנה במגרש 101 יהיה אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע השפ"פ.
- ג. תנאי לאיכלוס יחידות הדיור בבנין המגורים המסומן בנספח הבינוי כבנין מס' 6 יהיה אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע השצ"פ במגרש 402.
- ד. תנאי לאיכלוס מבנה הציבור אשר במגרש 201 יהיה השלמת ביצוע קטע השצ"פ המערבי (מגרש 1128), כמפורט בסעיף 21 א' 4.

24. הוראות לרישום בית משותף:

- א. כל בניי המגורים והשימושים הנוספים שיוקמו במגרש מס' 101, לרבות השפ"פ, החניות במרתפי החניה והשטח המסחרי, ירשמו כבית משותף אחד המורכב מ-7 אגפים.
- ב. השטחים במרתפי החניה שלא יוצמדו לדירות הבית המשותף, יהיו רכוש משותף כללי השייך לכל בעלי הזכויות בבית המשותף.
- ג. השפ"פ המסומן במגרש 101 יהיה רכוש משותף כללי.
- ד. כתנאי למתן היתר במגרש 101 תוקם חברת ניהול שתתחזק את כל הרכוש המשותף הכללי, לרבות השפ"פ, החניון, אזור המעבר בסמוך לחזית המסחרית וכל מתקן משותף אחר. בנוסף תהיה החברה אחראית גם לטיפול בנושא הבטחון במרתפי החניה.
- ה. חב' הניהול תוקם כישות משפטית נפרדת בטרם הוצאת היתר הבניה הראשון לפרויקט ותחל לפעול עם קבלת טופס 4 ואיכלוסו של הבנין הראשון.

25. איחוד וחלוקה ורישום שטחים ציבוריים

- השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לאיחוד וחלוקה, כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק. עם רישום האיחוד וחלוקה יירשמו השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.



26. א. הוראות משרד הבריאות :

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית מפורטות להלן של משרד הבריאות:

- 1) תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקו הביוב והתיעול, חלוקה למתחמי ביצוע, התקנת מז"חים בנקודות נדרשות, הכנה לברז דיגום בשוחות הביקורת של קווים ראשיים ובכניסה לכל מבנה, תכנון המערכת ב"לולאות" זרימה סגורות, תכנון לפי מהירות זרימה מינימלית של 0.3 מ' לשניה בקווים, הבטחת נושא ההפלרה וההכלרה, לרבות הכנה להכלרה אפשרית ברשת בנקי שונות.
- 2) תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנת שאיבה, כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.
- 3) הגשת תכנית להיתר בניה לאישור משרד הבריאות, ע"פ סעיף 22 לחוק התכנון והבניה.

ב. הוראות בנושא ניקוז

התכנית מצויה באזור רגישות א' בהתאם לתמ"א 4/ב/34. לפיכך יקבעו ההנחיות הבאות, וזאת רק בתנאי שלא קיים זיהום בקרקע ובמי התהום בתחום התכנית, ע"פ ממצאי סקר זיהום מי התהום וחוו"ד רשות המים לתוצאותיו:

- 1) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
- 2) מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.
- 3) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הללו יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 4) בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

27. רשות העתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

