

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' בב/814

מתחם מגורים פרדס כץ

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להתקנת / לתת תוקף לתכנית מס' בב/814 ב"יבה מ"מ 2010/40 ביום 1.2.2010 נשדס הועדה י"ר הועדה 16.12.2010</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בב/814 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.2.10 לאשר את התכנית. גילה אודון יו"ר הועדה המחוזית 8.2.10</p>	

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת מפנה שטח למגורים ושצ"פ כחלק מתכנית התחדשות עירונית רחבה בשטח של כ-17 ד' (בב/701).
התכנית נועדה ליצור השלמה לשכונת המגורים הקיימת תוך שינוי יעוד משטחי מסחר למגורים.
מבני המגורים ורצועת השצ"פ הרחבה ייצרו דופן וחייץ בין המרכז העיסקי המתוכנן ממזרח והפונה בעיקרו, לרחוב אבו חצירא הראשי, לבין שכונת המגורים השקטות שממערב. מתחם המגורים החדש ישתלב במרקם הקיים תוך שידרוג הסביבה הקיימת ורווחת הדזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז תל-אביב

תכנית מס' בב/814

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	מתחם שוק פרדס-כץ
1.2	שטח התכנית	6,238 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב אישור
	מספר מהדורה	03
	תאריך עדכון	01.12.2010
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית עם הוראות של מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184230 קואורדינטה X
666710 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני ברק בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית יישוב בני ברק

שכונה רחוב פרדס כץ רח' מכבים מס' 37,39,41 רח' שלמה בן-יוסף 2,4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7361	• מוסדר	חלק מהגוש		96
6196		חלק מהגוש		332

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/701	שינוי	שינוי יעודי קרקע ותכנית בינוי	5289	2004-4-15
בב/מק/105/ס/1	כפיפות		5256	2003-12-17
בב/105/ס/2	כפיפות		5427	2005-8-17

2005-11-13	5455		כפיפות	ב/ב/מק/105/פ
1980-8-7	2649		שינוי	ב/ב/105/ב

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלי פירשט	01.03.10		15		מחייב	הוראות התכנית
		אלי פירשט	16.08.09	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אלי פירשט	16.08.09	1		1:500	מנחה	נספח בינוי ונוף
		דני פוכס	16.08.09	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

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

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
						העדה המקומית לתכנון ובנייה בני-ברק			העדה המקומית לתכנון ובנייה בני-ברק		מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					עיריית בני-ברק			עיריית בני-ברק		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							ממ"י ואחרים		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arch@mazor-first.com	5628033		5628022-03	יגאל אלון 67, מגדל B תל-אביב	מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	24086	030382972	אלי פירשט	אדריכל	עורך ראשי
office@mifogel.co.il	5796689		6199543-03	רח' הרב עמיאל 6 בני ברק				משה פוגל	מורד מוסמך	מורד
dgsh@dgsh.co.il	7554433-03		7554444-03	רח' בן גוריון 2, ר"ג	דגש הנדסה			דני פוכס	מהנדס	יועץ תנועה
nof@fichnun-nof.co.il	9773090-03		9733640-03	בני עטרות 43 ת.ד. 164	תכנון נוף			שלומיק זאבי	אדריכל נוף	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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

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

שינוי יעוד מאזור מסחר מיוחד לאזור מגורים ג' הכולל 3 בניינים.
יצירת דופן וחייץ מבניים וגנניים בין המרכז העיסקי המתוכנן ממזרח והפונה בעיקרו, לרחוב אבו חצירא הראשי, לבין שכונת המגורים השקטות שממערב.
יצירת מתחם מגורים חדש ואיכותי אשר ישתלב במרקם הקיים ויתרום לשידרוג הסביבה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטחי מסחר ותעסוקה למגורים הכוללים 72 יח"ד.
- קביעת שטחים פתוחים ומעברים, לשרות הציבור ולרווחתו.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת צפיפות, שטחים עיקריים למגורים של כ-7200 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של 8,930 מ"ר ב-5 קומות וקומה עליונה חלקית מעל מפלס הקובע.
- קביעת הוראות לעיצוב הבניינים ולהשתלבותם במרקם.
- הנחיות בנושא חניה וגישת רכבים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				6.238	שטח התכנית – דונם
		72	72		מגורים ג' – מספר יח"ד
		7200	7200		מגורים ג' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			-7200	7200	מסחר מיוחד – מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	101	
מסחר מיוחד	901	
דרך מאושרת	601-602	
שטח ציבורי פתוח	501	
שביל	603	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
חניה ומחסנים ליחידות הדיור בקומות: 1- והמרתפים.	
הוראות	4.1.2
מערך כללי	א.
3 מבני מגורים, לפי המתואר בנספח הבינוי. מפלס הכניסה הקובע למגורים הוא מפלס זכות הדרך ברח' בן-יוסף.	
קוי הבניין בהיקף המגרש- לפי המצויין בתשריט ובנספח הבינוי. קו בנין למרתפים - 0.	ב.
קומת קרקע +5 קומות +1 קומה עליונה חלקית מעל מפלס הכניסה הקובע, וקומה חלקית אחת מתחתיה (1-) קומת קרקע תחתונה (1-), מתחת למפלס הכניסה הקובע, למגורים (דירות גן) ומחסנים. מתחת לקומה 1- יותרו 2 קומות מרתף לחניה ומחסנים.	ג.
יותר מחסן 1 לכל יחידת דיור, בקומת הקרקע התחתונה, בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר ולא יעלה על 8 מ"ר.	ד.
שטח ממוצע עיקרי ליחיד יהיה כ- 100 מ"ר.	ה.
בהתאם להנחיות סעיף 6.2.	ו.
תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום המגרש כמסומן בתשריט	ז.

מסחר מיוחד	4.2
שימושים	4.1.1
לפי תכנית בב/701	
בתכנית זו תינתן אפשרות מעבר של רכב וגישה לחניה תת קרקעית למגרש 101.	
הוראות	4.1.2
לפי תכנית בב/701	א.
תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום המגרש כמסומן בתשריט	ב.

דרך מאושרת	4.3
------------	-----

4.3.1	שימושים	
	דרך מאושרת.	
4.3.2	הוראות	
א.	מדרכות	פיתוח המדרכות בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה.

4.4	שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
	מרחב פתוח, פיתוח גנני ונטיעות, שבילים, מתקני ישיבה ומשחק.	
4.4.2	הוראות	
א.	בינוי	לא תותר כל בניה למעט פיתוח גנני, מתקני משחק וריהוט גן, שבילים, מתקני תאורה. רוחב השצ"פ לא יקטן מ-15 מ' לכל אורכו עפ"י התוכנית. השצ"פ לאורכו יהיה במפלס מישורי אחד, למעט בחיבורו עם רח' המכבים.
ב.	נטיעות	יש להבטיח יצירת חיץ נופי בגבול המזרחי של השצ"פ להפרדה איכותית בין המגורים למסחר באמצעות נטיעת עצים. תכנון מפורט יעשה בהתייעצות עם אגרונום להתאמת הצמחייה לתנאים האקלימיים, לרבות שימוש בעצים נשירים.
ג.	דרכים וחניה	1. לא תותר חניה מעל לפני הקרקע. 2. יותר מעבר כלי רכב בתת-הקרקע בתחום המסומן בלבד. רוחב המעבר יהיה במינימום המתחייב. שכבת הקרקע העליונה מעל תחום מעבר הרכבים לחניון שבתת הקרקע תהיה בעומק של לפחות 1.0 מ'.
ד.	הנחיות מיוחדות	בתחום המוגדר עם הנחיות מיוחדות, תותר חניה מתחת לפני הקרקע לשירות צרכי החניה של המגרש המסחרי הגובל ממזרח מתוקף תוכנית בב/701 ועל גביו שכבת הקרקע העליונה מעל החניה תהיה בעומק של לפחות 1.5 מ'.

4.5	שביל	
4.5.1	שימושים	
	שביל מלווה בפיתוח גנני לגישה ישירה מרח' "שלמה בן יוסף" אל השטחים הציבוריים והמתחם המסחרי.	
4.5.2	הוראות	
א.	פיתוח	פיתוח השביל בהתייחס לתאורה, גינון ונטיעת עצי צל בוגרים ובהתאם לתכנית הפיתוח שהגשתה מהווה תנאי להיתר בניה.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר 2)		קווי בנין (מטר 2)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמפות (יח"ד לזכרון נטו)	מספר יח"ד	תכנית תא משטח השטח (%)	אחוזי בניה מכללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני (רח' מכבים)	צדדי- ימני (רח' קדמי)	צדדי- ימני (רח' בן- יוסף)	מרחק מתחת הכניסה הקובעת	מרחק מעל הכניסה הקובעת						עיקרי	שירות		עיקרי	שירות			
מ" 3	מ" 4	מ" 7	מ" 5	מ" 3	5+ קומה עליונה חלקית	25	23	72	45%	514.3%	16150	600	600	600	600	600	3,134	101	מגורים ג'
																	235	601	דרך
																	2,302	501	שצ"פ

(1*) – שטחי השירות בבנייני המגורים, כוללים את חדרי המדרגות, המבואות, מעליות וחדרי ספח טכניים. שטחים אלה יעודיים למטרות הנייל ואינם ניתנים להעברה לקומות המגורים. נידד שטחי השירות הנ"ל לקומות המגורים יהווה סטייה ניכרת.

(2*) – קו בנין למרתפי חניה יהיה 0.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
6.1.1	<p>נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים בלבד:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה מכסימלי של מבנים וחלקי מבנים. - קוי בנין. - מרחק בין בניינים לא יפחת מ-8 מ'. - כניסות לרכב ולהולכי רגל.
6.1.2	<p>הנחיות עיצוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים בשלב הסופי. - בתכנית העיצוב האדריכלי תישמר צורתם החיצונית של המבנים בתחומים הבאים: א. כל תשתיות המבנה תהיינה תקניות, תת-קרקעיות עם חיבורים פנימיים למבנים. לא תותר התקנת צנרת חיצונית על חזיתות המבנים. ב. תכנית ההגשה תקבע מקום מתוכנן ומוסדר להתקנת מוגנים ו/או מדחסים. ג. תכנית ההגשה תקבע מקום מתוכנן ומוסדר לארובות, קולטי שמש ואנטנות מרכזיות בלבד בגגות המבנים. ד. תכנית ההגשה תקבע מקום לשנאים, לדחסנים לאשפה ולגנרטורים, כולל הגישה אליהם. לא תותר סגירת פתחים, מרפסות, הקמת מעקות, סככות וכיו"ב.

6.2	חניה
6.2.1	הסדרת כניסת רכבים משותפת עם מגרש שכן מרח' המכבים אל המגורים ואל המרכז המסחרי. תאום שלביות הביצוע מול מגרש שכן.
6.2.2	החניה למגורים תהיה עפ"י תקן החניה התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
6.2.3	פתרון החניה לאורחים, סה"כ 15 מקומות חניה, ימצא בשטחי מרתפי החניה ויופרד פיזית מיתר החניון.
6.2.4	קו בניין "ס" למרתף החניה בתא שטח 101.
6.2.5	כל הדרישות למקומות חניה עפ"י הוראות כל דין והתקן הארצי התקף תקוימנה בתחום המגרש. תכנון שטחי החניה יהיה כמתואר באופן עקרוני בנספחי הבינוי והתנועה שבמסגרת תכנית הבינוי לביצוע. חניית האורחים תשולב בקומות המרתף לחניה של הבנין ותופרד פיזית מחניות הדיירים.

6.3	רישום שטחים ציבוריים
6.3.1	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כגון; דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים (הן לגנים והן למטרות מעבר), יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ללא תמורה.

6.4	תנאים למתן היתר בניה
א.	המבנים הקיימים בתחום התכנית יורסו ע"פ הנחיות המפורטות בסעיף טיפול במבנים להריסה-פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מורשה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ב.	<p>הכנת תכנית פיתוח לכל תחום התכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בשבילים ומדרכות ברחובות ההיקפיים ייעשה שימוש במשטחים מרוצפים מחלחלים. - מתן דרך נגישה ורציפה לאנשים בעלי מוגבלויות אל השצ"פ מכיוון השביל ברח' שלמה בן יוסף ומכיוון רח' מכבים. - התייחסות כוללת לגינון, תאורה, ריהוט גן, מתקני משחק ונטיעת עצי צל בוגרים והעמדתם בכל היקף המתחם ובמעברים – מדרכות, שביל, שצ"פ, בכמות שלא תפחת מ-45 עצים ושיתפזרו בכל תחום התכנית. - הסרת עמודי חשמל מרח' שלמה בן יוסף ורח' המכבים והטמנת קו מתח עליון.
ג.	יוצא היתר בניה אחד משותף לשלושת המבנים יחד.

ד.	אישור מהנדס העיר לתכנית ניקוז שתבטיח החדרת מי נגר לרצועות אדמה טבעית.
ה.	אישור היחידה הסביבתית לתכנון החניונים התת-קרקעיים גם בהתייחס לנושא גזי אדמה במרתפים והדרישה למיגונם בהתאם לצורך.
ו.	אישור חלוקה חדשה לפי תכנית זו אשר תרשם בהתאם להוראות החוק עפ"י תכנית מפורטת או תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
ז.	פיתוח המדרכות בשטח התכנית ברחובות "שלמה בן יוסף" ו"מכבים" יכלול הורדת עמודי חשמל והטמנת קו המתח, תאורה, גינון ונטיעת עצי צל בוגרים כך שהמרחק ביניהם לא יעלה על 6 מ'.
ח.	תאום שלביות הביצוע מול המגרש השכן.
ט.	הגשת תוכנית סניטרית לאישור משרד הבריאות שבה תסומן מערכת הביוב של התוכנית כך שתורחק מהבאר. כמו-כן יצורף מפרט של מערכת הביוב ע"פ נוהל מיגון מערכת ביוב בתחומי רדיוסי מגן.
י.	הגשת חוות דעת הנדסית באשר להשפעת הבנייה על יציבות מבנים סמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים.
יא.	היתר הבניה יכלול פירוט תנאים למיזעור מטרדים במהלך הבניה בתיאום עם היחידה העירונית לשמירת הסביבה, תוך הבטחת עמידה בתקנות לעניין שעות עבודה, רעש וכ"ו החלות בעת הבניה.
יב.	תנאי למתן היתר יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
יג.	קבלת הנחיות היחידה הסביבתית לאור המצאות התכנית בתחום רגישות לזיהום קרקע וביצוע סקר קרקע עפ"י דרישת רשות המים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו"ח"ס רגב וקבלת הנחיות בהתאם לממצאים.

6.5	טיפול בפסולת בנין ועודפי עפר
א.	הנושא בכללותו יטופל ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה וע"פ תכנית האב לפסולת בנין של מחוז ת"א.
ב.	עודפי עפר מחפירת החניון ישמשו לצורך מילוי ויישור המפלס בתחום השצ"פ, שכבת האדמה העליונה תתאים לגינון ונטיעות לפי הנחיות מחלקת הגינון העירונית.

6.6	טיפול במבנים להריסה
א.	גריסת פסולת בנין תהיה בשטח בהתאם לתכנית האב לפסולת בנין במחוז ת"א.
ב.	במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וע"פ התקנות.

6.7	תנאים לאיכלוס
א.	תנאי לאיכלוס שלושת המבנים יהיה השלמת ביצוע כלל השטחים הציבוריים עפ"י תכנית הפיתוח.
ב.	תנאי לאיכלוס המבנים יהיה רישום זיקות הנאה או רישום הערת אזהרה לרישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין

6.8	תשתיות
6.8.1	ביוב:
-	יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
-	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
-	לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
-	כל קווי הביוב יבוצעו עפ"י תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
-	כל קוי הביוב המוגנים שהינם קווי הביוב הראשיים ברדיוס מגן ג' יבוצעו בנוכחות מפקח צמוד שזהותו תקבע ע"י מנהל לפיתוח תשתיות ביוב בהסכמת משרד הבריאות. אישור של המפקח בדבר השלמת ביצוע העבודה עפ"י תוכנית מאושרת, יהיה תנאי לכיסוי החפירות.
-	תבוצע בדיקה טלויזיונית ע"י חברה מוסמכת של קווי הביוב הראשיים ברדיוס מגן ג' פעם אחת בשלוש שנים (באישור משרד הבריאות – פעם בחמש שנים). ממצאי הבדיקה יועברו

לא לתר לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות".	
6.8.2	<p>ניקוז:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית. - מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. - לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז. - מי הנגר יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למיתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. - הבטחת החדרה של נגר עילי ומי מרזבים ע"י הבטחת תכסית פנויה לכל עומק הקרקע בהיקף 20% מהשטח או בורות חילחול בהתאם ליעוץ הידרולוגי.
6.8.3	<p>תקשורת:</p> <p>מתקני תקשורת יהיו תת קרקעיים בלבד ויותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
6.8.4	<p>חשמל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. - התקנת ארונות תשתית וחדרי טרנספורמציה עבור מגרשי המגורים תעשה בתחום המגרשים. לא תותר התקנתם בתחום השצ"פ.

6.9	<p>נגישות</p> <p>מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.</p>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.10	<p>אתר עתיקות מוכרז</p>
1.	כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, תשל"ח 1978.
2.	במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4.	היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקוי הבניין, העולה על 10%.
5.	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות המקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.11	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.11	<p>סטייה ניכרת</p>
א.	תוספת יחידות דזור מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ב.	כל שינוי להקטנת קווי הבניין הקבועים בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

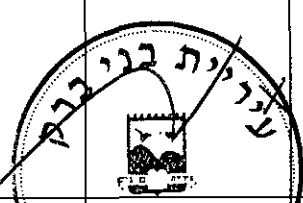
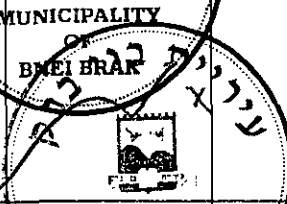

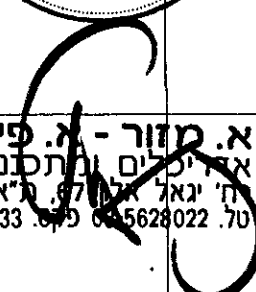
התכנית תמומש 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התכנית ועל עורך התכנית לחתום על מסמכי התכנית.

כמון כן, יש לצרף לתכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התכנית
					יום בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
		א. מזור - א. פירשט אדווקטים ומתכנני ערים רח' יגאל אלון 87, ת"א 67443 טל. 03-5628022, פקס 03-5628033, 9.12.2010	3082972	א. פירשט	עורך התכנית