

5000280525-1

תכנית מס': 501-0161869 - שם התכנית: בב/834 שינוי ייעוד למגורים ושטח ציבורי ברח' המכבים 63

התאחדות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0161869

בב/834- שינוי ייעוד למגורים ושטח ציבורי ברח' המכבים 63

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי בני ברק  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 501-0161869  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 7.6.15 לאשר את התכנית  
גילה אורון  
יו"ר הועדה המחוזית

26.8.15

עיריית בני ברק  
מח' תכנון  
22-07-2015  
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
החליטה להמליץ להפקיד / למת תוקף  
לתכנית מס' בב/ 834  
בישיבה מס' 1313/2015 ביום 26.8.15  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

29.7.15

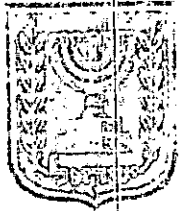
עיריית בני ברק

אדר' רות חוזם  
ס' התכנון והבניה  
תכנון ורישוי בניה  
ההנדסה ב"ב

# מאושרות

## דברי הסבר לתכנית

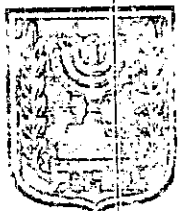
תכנית לשינוי ייעוד המגרש מאזור מגורים מיוחד (המיועד לדיור מוגן) לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, להקמת 3 בנייני מגורים הכוללים מסחר בקומת קרקע ומגרש ציבורי הכולל שימוש לגני ילדים ובית כנסת ושטחים פתוחים.



מס' תכנית: 501-0161869  
מס' תדפיס: 23



מס' תכנית: 501-0161869  
מס' תדפיס: 23



מס' תכנית: 501-0161869  
מס' תדפיס: 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מגושרות**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

בב/834-שינוי ייעוד למגורים ושטח ציבורי ברח' המכבים  
63

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

501-0161869

מספר התכנית

2.898 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
ליך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**מחלקת שירות**

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים  
 מרחב תכנון מקומי בני ברק  
 קואורדינאטה X 184393  
 קואורדינאטה Y 666903



תכנון עירוני  
 מינהל תכנון ומבנה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	המכבים	63	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון עירוני  
 מינהל תכנון ומבנה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7361	מוסדר	חלק		21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

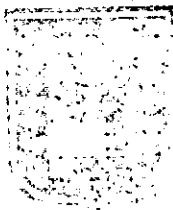
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון עירוני  
 מינהל תכנון ומבנה

מאושרות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/א
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ד/2 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ד/2
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/מצ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/מצ/1
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ס/2. הוראות תכנית בב/105/ס/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ס/2
11/06/1992	3489	4015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/צ ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/צ
22/03/2007	2085	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/צ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/צ/1
28/07/1996	4284	4432	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	בב/603
31/05/2005	2861	5402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/מק/105/מ/2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ מק/ 105 / ס / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1 תחולנה על תכנית זו.	5256		17/12/2003
בב/ מק/ 105 / פ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ תחולנה על תכנית זו.	5455	309	13/11/2005



התאריך: 23/11/2005



התאריך: 23/11/2005

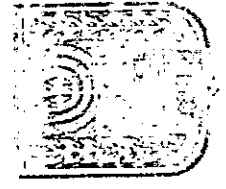
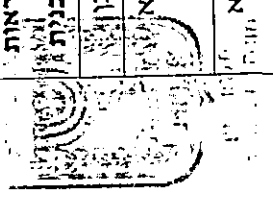
מאגזין

תכנית מס': 501-0161869 - שם התכנית: בב-834 שינוי ייעוד למגורים ושטח ציבורי ברח' המכבים 63

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי				הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			לאון אושקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	תדפיס תשריט מצב מוצע
כינוי	מחייב	1:200	1	01/07/2015	לאון אושקי		01/07/2015	מחייב לנושא קיוו בניין גובה- חתום להפקדה	כינוי
מצב מאושר	רקע	1:250		01/07/2015	לאון אושקי		01/07/2015	חתום להפקדה גליון: 1	מצב מאושר

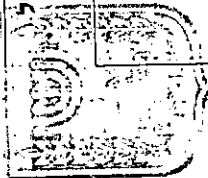
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי			"ברכת הארץ בעי"מי ע"י הרב כרמל	בני ברק	שלמה המלך	15	03-6770775	03-6770775	

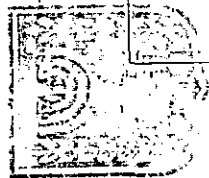


**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי		"ברכת הארץ בעי"מי ע"י הרב כרמל	בני ברק	שלמה המלך	15	03-6770775	03-6770775	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי		"ברכת הארץ בעי"מי ע"י הרב כרמל	בני ברק	שלמה המלך	15	03-6770775	03-6770775	



**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מאמרים



תכנית מס': 501-0161869 - שם התכנית: בב-834שיטוי ייעוד למגורים ושטח ציבורי ברח' המכבים 63

מקצוץ/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568		office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דריונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044507		hydrónov1@yahoo.com



משרד  
התכנון  
והבנייה

**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 ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים וחזית מסחרית ולאזור שטח ציבורי ושצ"פ.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד (דיר מוגן) לאזור מגורים וחזית מסחרית ולאזור שטח ציבורי ולשצ"פ.
2. הקמת 3 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית הכוללת מסחר ומעל 2 מרתפים חניה.
3. קביעת זכויות בנייה במגרש המגורים וחזית מסחרית: 5900 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 500 מ"ר שטח עיקרי למסחר, 375 מ"ר שטח כולל ל-2-3 גני ילדים (מעל הקרקע).
4. סה"כ יותרו 91 יח"ד (כולל דירות גג).
5. 20% מהיח"ד בשטח עיקרי של 63 מ"ר.
6. הקמת מבנה ציבור בן 4 קומות על הקרקע מעל 2 מרתפים.
7. קביעת זכויות בנייה במגרש לשטח ציבורי: 600 מ"ר שטח עיקר ו-200 מ"ר שטח שרות. (מעל הקרקע)
8. שטח הגן (שטח בנוי כולל) לא יפחת מ-125 מ"ר ושטח החצר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
9. תינתן זיקת הנאה למעבר לציבור הולכי רגל ברוחב של 2.5 מ' לאורך רחוב המכבים.
10. מול הכניסה למסחר יקבע שטח לרחבה ציבורית בגודל של כ-160 מ"ר, שצורתו תקבע בזמן היתר הבניה ע"י מהנדס העיר.



תכנון זמין  
כ"ג תשפ"ה 23



תכנון זמין  
כ"ג תשפ"ה 23

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי				
				-110	110	יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
				-9,525	9,525	מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
20% מתוך סה"כ דירות מוצעות - 91 יח"ד.		18		+18		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
כולל שטחי 2-3 גני הילדים באזור המגורים (מספרם הסופי של גני הילדים יקבע לעת הוצאת היתר בניה) כולל שטחים תת קרקעים עיקריים.		1,155		+1,155		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
כולל דירות גג.		91		+91		יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל דירות גג.		5,900		+5,900		מ"ר	מגורים (מ"ר)
		500		+500		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים	1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מפת ציבורית

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,898	אזור מגורים מיוחד
100	2,898	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.09	292.39	מבנים ומוסדות ציבור
86.20	2,498.07	מגורים
3.71	107.51	שטח ציבורי פתוח
100	2,897.97	סה"כ



מס' תכנית: 501-0161869

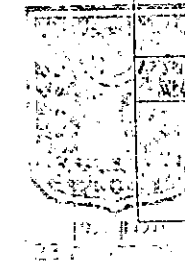


מס' תכנית: 501-0161869

**מאוסדות**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בקומת הכניסה - לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות וכו'. בנוסף יותרו שטחים למסחר בקומת קרקע וכן מתחת לבניינים 1 ו-3 שטחים לבניית 2-3 גני ילדים, לכל גן ילדים תוצמד חצר בשטח של 80 מ"ר. בקומות שמעל קומת הכניסה: מגורים. בקומות שמתחת לקומת הכניסה - חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א</p> <p>1. גני הילדים שבמגרש המגורים וחזית מסחרית ייבנו ברמת המעטפת והכנה לתשתיות, ויירשמו על שם עיריית בני ברק.</p> <p>2. הכניסה לגן הילדים תהיה נפרדת ולא דרך שטחי המסחר ו/או שטחי הכניסה לבנייני המגורים.</p> <p>3. סוכות ודירות גג ייבנו עפ"י התכניות התקפות, לרבות תכניות בב/מק/105/פ, בב/105/ס/2 ובב/מק/105/ס/1.</p> <p>4. מרתפי החניה ייבנו עפ"י התכניות התקפות, לרבות בב/מק/105/מ/2 ובב/105/מ/צ/1.</p> <p>5. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי של הבניינים, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.</p> <p>6. מיקום שטחי הפריקה והטעינה למסחר יקבעו בקומת הקרקע או במרתף, באופן שלא תיגרם הפרעה לשימוש במדרכות הסובבות את התוכנית.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מעל פני הקרקע: מבני דת, חינוך וגן ילדים. מתחת לפני הקרקע: חניה, אחסנה ושימושים עיקריים עפ"י תוכנית בב/105/מ/צ/1</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>מעל פני הקרקע: גינון וריצוף, מתקני גן, תשתיות ופיתוח. מתחת לפני הקרקע: תשתיות.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השצי"פ יפותח בהתאם לתוכנית הפיתוח של המתחם תוך שמירה על העצים הקיימים.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	צמימת יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תא שטח	שימוש	יעוד
							מתחם לבנייה הקובעת	מתחם לבנייה הקובעת	עוקדי שרות	מעל הבנייה הקובעת					
(2)	2	14.25			50	425	1240	260	(1) 180	200	600	1	2		
(2)	(6) 6	28	36	(5) 91	50	531	13271	4800	(4) 2196	(3) 6775	4	1			מגורים ומסודות ציבור

מאשר

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד	מבנים ומסודות ציבור	
					מגורים	מגורים
קדמי (2)	1	2				
(2)	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 המידביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. סוכות ודירות גג ייבנו עפ"י התכנית התקפות, לרבות תכניות בב/מק/105/פ, בב/105/ס/2 ובב/מק/105/1/ס/1.
2. מרתפי החניה ייבנו עפ"י התכניות התקפות, לרבות בב/מק/105/מ/2 ובב/105/מ/1/פ.
3. מתוך סה"כ יחיד יקבעו 18 דירות קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י חכנית בב/105/מ/1/פ.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כולל שטח מסחר-500 מ"ר ושטחי גני ילדים-375 מ"ר (מספרם הסופי של גני הילדים יקבע לעת הוצאת היתר בניה).
- (4) לא כולל שטחי סוכות.
- (5) כולל דירות גג.
- (6) 6קומות+קומות גג חלקית מעל ק"ק חלקית..

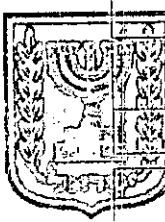
**מאשרות**

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת תוכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>2. הגשת תוכנית פיתוח לרבות תאורה, תניה ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.</li> <li>3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי שטחי המסחר והשטח הציבורי.</li> <li>4. רישום השטח הציבורי, לרבות גן הילדים, ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.</li> <li>5. המספר הסופי של גני הילדים באזור המגורים ובאזור הציבורי יקבע בשלב היתר בניה ע"י העירייה.</li> <li>6. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות כדין.</li> <li>7. תאום תכנון גני הילדים עם מח' החינוך של העירייה.</li> <li>8. אישור משרד הבריאות.</li> <li>9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תשתיות בנושא מים וביוב.</li> </ol>

<b>6.2</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד, קווי הבניין ומספר הקומות ומנחה בשאר הנושאים.</li> <li>ב. ניתן יהיה לשנות את נספח הבינוי לגבי מיקום ומספר הבניינים במגרש (ולמעט הנושאים שפורטו לעיל בסעיף א'), באישור הועדה המקומית, וזה לא יהווה שינוי לתכנית.</li> </ol>



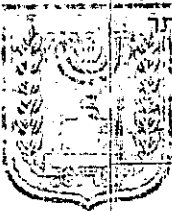

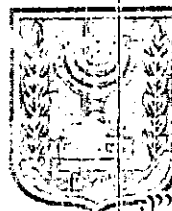
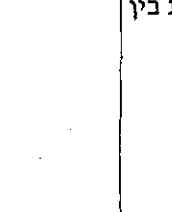
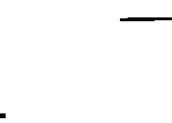
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

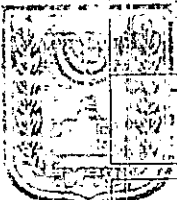
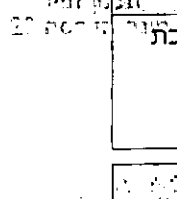
<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל העבודה בתחום התוכנית המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</li> <li>2. במידה וידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</li> </ol>



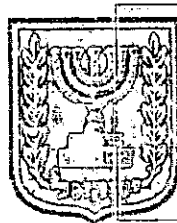

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלוחלם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</li> <li>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושטחים מתוכננים בחצר.</li> <li>ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש במוצרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</li> <li>ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי תהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.</li> </ol>



<p><b>מאוסרת</b></p>	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>
	<p>ה. אין האמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם. ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.</p>
	<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. תוספת יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, למעט דירות נכה עפ"י תכנית בב/105/ב. 2. תוספת קומות. 3. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות.</p>
	<p><b>6.7 חניה</b></p> <p>החניות יהיו עפ"י התקן בהיתר הבניה עפ"י יחד שעפ"י תוכנית זו ובתאום עם יועץ התנועה של העיריה.</p>
	<p><b>6.8 איכות הסביבה</b></p> <p>אסבסט- הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על-פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011. בהתאם לכך, כתנאי להיתר בניה יהא על מגיש הבקשה 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. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (א שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדו').</p>
	<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005" וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי מפתח 10 טון לכל 100 מ"ר הריסה בבניה קובנציאנלית).</p> <p>2. במידה וקיים חשש להמצאת קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר. בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות מהמשרד לאיכ"ס.</p> <p>3. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח- 50 טון פסולת בניה לכל 100 מ"ר ההריסה בבניה קובנציאנלית).</p> <p>4. בתוכנית או בהיתרים שבהם ביקף ההריסה עולה על 2000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה, מוסד התכנון הדרו בתוכנית או בהיתר יוכל לפטור מחובת גריסת פסולת הבניין כולה או חלקה, ומחובת ביצועה באתר עצמו. מנימוקים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם המשרד לאיכ"ס.</p> <p>5. בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ-14000 מ"ק יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת הבניין.</p> <p>6. גריסה באתר מחוייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגיעה.</p> <p>7. במידה ובאתר יש חומרים במכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק, במשרד לאיכ"ס ולאחר קבלת אישורה.</p>

מאוישנות	פסולת בניין	6.9
7. במידה וקיים חשש להמצאת קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר בדיקה חזותית, ריחות), יש לפעול בהתאם להנחיות מהמשרד לאיכ"ס.		
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
פיתוח השצ"פ וזיקת ההנאה ע"פ מסמך עיצוב אדריכלי לרבות נטיעת עצי צל כל 5 מ' לאורך רחוב המכבים.		
	זיקת הנאה	6.11
השטח המסומן בתשריט והמסומן "זיקת הנאה", 2.5 מ' לאורך רחוב המכבים, יחושב בלשכת רישום המקרקען כ"זיקת הנאה" למעבר לכל ציבור הולכי הרגל. לא יותרו מרתפי חניה בתחום זיקת ההנאה.		
	הפקעות לצרכי ציבור	6.12
שטחי הציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.		

**7. ביצוע התכנית**

	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
זמן משוער לביצוע: 10 שנים מיום אישורה.	



מאזשרות

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	"ברכת הארץ בע"מ" ע"י הרב כרמל 511601213		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	"ברכת הארץ בע"מ" ע"י הרב כרמל 511601213		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	"ברכת הארץ בע"מ" ע"י הרב כרמל 511601213		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	[Handwritten signature and stamp]		



משרד התכנון  
25 יולי 2015



משרד התכנון  
25 יולי 2015

## תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה 'לאון אושקי' (שם), מספר זהות 11213493,

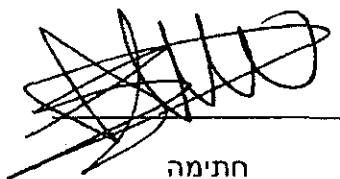
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 501-0161689
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 23 וגרסת תשריט מס' 22.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 03.09.2015, התואמת לגרסת הוראות מס' 24 וגרסת תשריט מס' 22 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.

### ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התוכנית	2.3	תיקון שטחים בתבע
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימה

3.9.15  
תאריך

לואון אושקי  
שם המצהיר