

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1031616

תא/מק/4667 - ככר שקד

תל-אביב

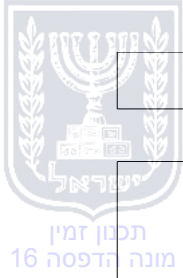
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית בשטח 6725 מ"ר, ממוקמת בשכונת נווה עופר בין הרחובות השקד 19-29 וזלמן שז"ר 28-32 וכוללת חלקת מגורים בשטח של כ-5.2 דונם, וקטע דרך בשטח של כ-1.45 דונם המהווה את סיומו של רחוב גרינבוים ומשמש כיום מגרש חניה וגינה ציבורית שבה ממוקם מבנה המשמש את השיטור הקהילתי. מגרש המגורים כולל כיום 5 בניינים מאוכלסים בני 5 קומות כולל קומת קרקע מפולשת. סה"כ 80 יח"ד קיימות.

מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית תוך יצירת סביבת מגורים איכותית עבור הדיירים, הגדלת היצע הדירות, והכללת פתרונות מיגון ומרפסות שמש, קביעת שטחים ציבוריים בנויים לטובת הציבור, זיקת הנאה לציבור ושינוי יעוד מדרך למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

כל זאת ע"י קביעת הוראות ל:

1. הריסת 5 המבנים הקיימים.
2. הקמת 240 יח"ד חדשות ב-3 בנייני מגורים בני 10-19 קומות, בשטח ממוצע של 85 מ"ר בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, הכוללות:
 - שטחי מסחר בקומת הקרקע.
 - שטחי ציבור בנויים בסך של 1,200 מ"ר.
 - עד 4 קומות מרתף לחניה ושטחי שירות.
3. קביעת הוראות לפיתוח נוף.
4. הקניית זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום מגרש המגורים.
5. קביעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|-----------|----------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תא/מק/4667 - ככר שקד |
|------------------------|-----------|----------------------|

| | |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 507-1031616 |
|-------------|-------------|

| | |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 6.724 דונם |
|------------|------------|

| | | |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 62 א (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 177919

קואורדינאטה Y 660828

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נווה עופר, תל אביב-יפו.

דרום: רחוב זלמן שזר, מבנה ביי"ס בנות ציפורה.

מזרח: מבני מגורים בני 9 קומות.

צפון: רחוב השקד.

מערב: שטח ציבורי פתוח- גינת ילדי קרויצ'ה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|-----------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | שז"ר זלמן | 30 | |
| תל אביב-יפו | שז"ר זלמן | 28 | |
| תל אביב-יפו | שז"ר זלמן | 32 | |
| תל אביב-יפו | שקד | 19 | |
| תל אביב-יפו | שקד | 21 | |
| תל אביב-יפו | שקד | 17א | |
| תל אביב-יפו | שקד | 23 | |

שכונה נווה עופר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6993 | מוסדר | חלק | 100, 135, 139 | |

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תא/ 5000 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | 7407 | 1792 | | 22/12/2016 |
| 507-0271700 | שינוי | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ צ- 507-0271700. הוראות תכנית תא/ צ- 507-0271700 תחולנה על תכנית זו, למעט ביחס לזכויות הבנייה המותרות. | 7304 | 8757 | | 18/07/2016 |
| תא/ 1134 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 1134. הוראות תכנית תא/ 1134 אינן תחולנה על תכנית זו. | 1912 | 1546 | | 19/04/1973 |
| תא/ 1658 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 אינן תחולנה על תכנית זו. | 2163 | 436 | | 06/11/1975 |
| תא/ 1990 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 1990. הוראות תכנית תא/ 1990 אינן תחולנה על תכנית זו. | 2559 | | | 16/08/1979 |
| תא/ 2603 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2603. הוראות תכנית תא/ 2603 אינן תחולנה על תכנית זו. | 4423 | 3840 | | 30/06/1996 |
| תא/ 2603 א | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2603 א. הוראות תא/ 2603 א אינן תחולנה על תכנית זו. | 5643 | 2085 | | 22/03/2007 |
| תא/ 3380 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3380. הוראות תכנית תא/ 3380 תחולנה על תכנית זו. | 5495 | 1898 | | 16/02/2006 |
| תא/ 3440 | החלפה | | 5526 | 4150 | | 10/05/2006 |
| תא/ 3954 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו. | 6813 | 5903 | | 05/06/2014 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תא/ 432 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/432. הוראות תא/432 אינן תחולנה על תכנית זו. | 782 | 1977 | | 04/08/1960 |
| תא/ 720 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/720. הוראות תא/720 אינן תחולנה על תכנית זו. | 1520 | 1205 | | 25/04/1969 |
| תא/ 882 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/882. הוראות תכנית תא/882 אינן תחולנה על תכנית זו. | 1180 | 1841 | | 13/05/1965 |
| תא/ ג/ 1 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ג/1. הוראות תכנית תא/ג/1 אינן תחולנה על תכנית זו. | 5705 | 3996 | | 20/08/2007 |
| תא/ ח | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ח. הוראות תכנית תא/ח אינן תחולנה על תכנית זו. | 4978 | 2239 | | 16/04/2001 |
| תא/ ע/ 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 5264 | 1594 | | 15/01/2004 |
| תא/ מק/ 2691 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/מק/2691. הוראות תכנית תא/מק/2691 אינן תחולנה על תכנית זו. | 4490 | | | 11/02/1997 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אורי מזור | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | אורי מזור | | תשריט מצב מוצע | לא |
| אקוסטיקה | מנחה | 1: 500 | 16 | 28/07/2022 | יוסי ויטריאול | 11: 57 02/08/2022 | נספח אקוסטיקה | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1: 500 | 1 | 03/09/2023 | אורי מזור | 15: 23 11/09/2023 | נספח בינוי | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | 1: 500 | 4 | 01/08/2022 | גלעד לוקר | 12: 11 02/08/2022 | טבלאות איחוד וחלוקה | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | 1: 500 | 23 | 01/08/2022 | גלעד לוקר | 12: 12 02/08/2022 | עקרונות איחוד וחלוקה | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 500 | 1 | 15/05/2022 | נגה אלטר | 11: 48 02/08/2022 | נספח נוף | לא |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מחייב | 1: 500 | 7 | 30/12/2021 | עודד יפה | 11: 52 02/08/2022 | סקר עצים | לא |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה | 1: 500 | 24 | 20/06/2022 | יוסי ויטריאול | 11: 59 02/08/2022 | תכנית דיגום גזי קרקע | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 500 | 1 | 17/08/2023 | אילנה קוטלר | 15: 21 11/09/2023 | נספח תנועה | לא |
| תשתיות | מנחה | 1: 500 | 9 | 29/03/2022 | איסר גולדיש | 12: 21 02/08/2022 | נספח מים ביוב וניקוז | לא |
| תשתיות | מנחה | 1: 500 | 1 | 01/08/2022 | איסר גולדיש | 12: 19 02/08/2022 | נספח מים ביוב וניקוז | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 28/07/2022 | חוסאם מסארוה | 11: 42 02/08/2022 | תשריט מצב מאושר | לא |

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 |
|-------------|-------------|---------------|------------|---------------------------------------|-------------|---------------|-----|------------|-----|--|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו | תל אביב-יפו | שד' בן גוריון | 68 | 03-7247300 | | vaadamiko mit_bniya@ tel- aviv.gov.il |
| | פרטי | ח"פ 516213204 | | כאן בינוי השקד בע"מ | תל אביב-יפו | גורי ישראל | 35 | 03-6832444 | | ori@kan- binuy.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|------------|---------------------|-------------|------------|-----|------------|-----|---------------------|
| פרטי | | | כאן בינוי השקד בע"מ | תל אביב-יפו | גורי ישראל | 35 | 03-6832444 | | ori@kan-binuy.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-----------|-----------|------------|---|-------------|-----------|-----|------------|-----|-----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אורי מזור | 00112984 | אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים | תל אביב-יפו | אלון יגאל | 67 | 03-5628022 | | arch@mazor- first.com |
| מתכנן נוף | יועץ נופי | נגה אלתר | | אלתר תכנון ופיתוח נוף ובנייה ירוקה בע"מ | ראש העין | (1) | 1 | 03-9060660 | | office@alter- noga.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------|-------------|---------------|---------------|--|-----------------|--------------------|------|------------|-----|---------------------------|
| יועץ תשתיות | יועץ תשתיות | איסר גולדיש | | איסר גולדיש מהנדסים יועצים בע"מ | תל אביב- יפו | עמינדב (2) | 23 | 03-5614001 | | |
| יועץ איכות הסביבה | יועץ סביבתי | יוסי ויטריאול | | ESD - פיתוח סביבה וקיימות | נתניה | (3) | 10 א | 09-8640943 | | yossi@esd- env.com |
| אגרונום | אגרונום | עודד יפה | | שלפ מעבדה חקלאית | רחובות | (4) | | 08-9365873 | | shelef- o@inter.net.il |
| שמאי | שמאי | גלעד לוקר | 1822 | לוקר שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין | רמת גן | דרך אבא הלל (5) | 7 | | | office@lo- sh.co.il |
| מודד | מודד | חוסאם מסארוה | 894 | מ.ח מדידות בע"מ | טייבה | (6) | | 09-7990140 | | mhmed@bez eqint.net |
| יועצת תנועה | יועץ תחבורה | אילנה קוטלר | 18257 | נוה אביב הנדסה בע"מ | תל אביב- יפו | רופין | 14 א | | | kotlari@gmai l.com |

(1) כתובת: שלום מנצורה 1, ראש העין.

(2) כתובת: עמינדב 23 תל אביב.

(3) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 10א, פולג נתניה.

(4) כתובת: ת.ד. 2049 רחובות. מיקוד 76120.

(5) כתובת: דרך אבא הלל 7 רמת גן.

(6) כתובת: טייבה משולש 40400.

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 |
|--------|---|
| דיורית | <p>חדר או חדרים שהם חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הראשית, היכולים לשמש למגורי משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח הדיורית יעמוד על 25-30 מ"ר (נטו ללא קירות חיצוניים) ויכלול לפחות: חדר מגורים, מטבח/מטבחון, חדר שירותים ומקלחת, פתחי אוורור ותאורה טבעיים, תשתיות מים, ניקוז וחשמל. - פתרון המיגון במבנה הכולל דיורית יהיה באמצעות מרחב מוגן קומתי או ממ"ד, בכפוף לחתימת הסכם שימוש משותף. - הכניסה לדיורית תהיה משטח יחידת הדיור הראשית. לא תותר כניסה נפרדת. - הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). |

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**

התחדשות עירונית במרחב באמצעות פינוי בינוי בשכונת נווה עופר, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, באמצעות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמה, קביעת הוראות עיצוב ובינוי, צפיפות ושימושים. התכנית מציעה 240 יח"ד בתמהיל מגוון ב-3 בניינים, הכולל דיור בהישג יד בהיקף של כ-15% מכלל יחידות הדיור ותוספת של כ-830 מ"ר לשימושי מסחר. כמו כן התכנית מציעה מגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור, וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1200 מ"ר, וכן יצירת מרחב פעיל במפלס הקרקע באמצעות קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.
- קביעת הוראות לשינוי יעוד: מיעוד מגורים ליעוד "מגורים ומסחר", ומיעוד דרך למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת תכליות והוראות בניה לאזור המגורים והמסחר.
- קביעת מגרש ציבורי ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-1,439 מ"ר, וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת הוראות לבניית 240 יח"ד בתמהיל מגוון ובממוצע של כ-85 מ"ר (עיקרי+שירות), בגובה 10-19 קומות.
- 36 יחידות דיור מסך כל יחידות הדיור בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית בחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בתחום התוכנית בשטח שלא יפחת מ-2,500 מ"ר.
- קביעת זכויות בניה מרביות לשימושים השונים: סה"כ זכויות למגורים 24,395 מ"ר עיקרי+שירות קרקעי, סה"כ זכויות למסחר 830 מ"ר עיקרי+שירות (על קרקעי), סה"כ זכויות לשטחי ציבור בנויים במבנה המגורים 1,200 מ"ר עיקרי + שירות. סה"כ זכויות למוסדות ציבור במסגרת המגרש המיועד למבני ציבור עד 5,756 מ"ר.

י.קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית.

יא.קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.

יב.קביעת שטחים לצרכי ציבור וקביעת הוראות לגביהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------|------------------------|---------------------|----------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 2 | בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ומסחר | 1 |
| מגורים ומסחר | 1 | זיקת הנאה | מגורים ומסחר | 1 |
| | | חזית מסחרית | מגורים ומסחר | 1 |
| | | להריסה | מגורים ומסחר | 1 |
| | | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| | | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ומסחר | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 1,439 | 21.40 |
| מגורים ג' | 5,285 | 78.60 |
| סה"כ | 6,724 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,442.07 | 21.36 |
| מגורים ומסחר | 5,308.05 | 78.64 |
| סה"כ | 6,750.13 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום וכל השימושים המותרים בתכנית תא/מק/צ - 507-0271700. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ריהוט גן, מתקני משחקים לא יוצבו מעל/ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.</p> <p>2. שימושים עיקריים בתת הקרקע יקבעו בכפוף לחקירה הסביבתית (גזי קרקע) ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בהתאם לתכנית תא/מק/צ' 507-0271700</p> |
| 4.2 | מגורים ומסחר |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>1. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, מקלטים, שימושים עיקריים עבור המסחר וכל השימושים המותרים עפ"י הוראות תכנית ע/1. כן יותרו מחסנים לטובת הדיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחידת דיור למגורים.</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו:</p> <p>א. שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי, ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ב. שטחי ציבור מבונים (בקומת הקרקע ובקומה א'): יותרו שימושים מקומיים/כלל עירוניים: חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות ומשרדים עירוניים.</p> <p>ג. שטחים נלווים למגורים, כולל לובאים, מבואות כניסה, חדרי עגלות ואופניים, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים.</p> <p>ד. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>3. בכל הקומות שמעל קומת הקרקע: מגורים ושטחי שרות נלווים למגורים. בקומת הקרקע ובקומה א' יותר שימוש לשטחים למבני ציבור מבונים.</p> <p>4. בקומת גג עליון יותרו מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מים ואנטנות.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח כללי</p> <p>1. גובה מבנים וקומות:</p> <p>(א) גובה מבנים עד 19 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ו/או ציבורית.</p> <p>בניין א כמסומן בתשריט: 10 ק'.</p> <p>בניינים ב, ג כמסומן בתשריט: 19 ק'. בבניינים אלו תותר קומה טכנית למערכות עד גובה 2.2 מ' או לחלופין, כחלק ממניין הקומות.</p> <p>(ב) גובה קומה מרבי:</p> <p>גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו ולא יפחת מ-2.7 מ' מרצפה לתקרה,</p> |

4.2

מגורים ומסחר

למעט הנמכות נקודתיות ולמעט גובה קומת מגורים בקומת הקרקע באם ייבנו.
גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה, וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ- 4.5 מ' מרצפה לתקרה.
2. תכסית:

(א) בניין א כמסומן בתשריט:

תכסית מקסימלית בק. קרקע 690 מ"ר (לא כולל קולונדה)

תכסית מקסימלית בק. טיפוסית 550 מ"ר

(ב) בניין ב כמסומן בתשריט

תכסית מקסימלית בק. קרקע 830 מ"ר

תכסית מקסימלית בק. טיפוסית 680 מ"ר

(ג) בניין ג כמסומן בתשריט

תכסית מקסימלית בק. קרקע 750 מ"ר (לא כולל קולונדה)

תכסית מקסימלית בק. טיפוסית 680 מ"ר

3. מס' יח"ד למגורים ותמהיל שטחי דירות:

(א) מס' יח"ד בכל שטח התכנית לא יעלה על 240 יח"ד

(ב) שטח ממוצע ליח"ד כ- 85 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

(ג) גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 40 מ"ר.

(ד) תמהיל שטח יח"ד (שטחי הדירות הנקובים מתייחסים לשטח דירה עיקרי+ממ"ד או שטח

עיקרי במידה ונבנה פתרון מיגון חוץ דירת):

לפחות 20% דירות בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 20% מהדירות בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 25% מהדירות בשטח של 86-105 מ"ר.

תמהיל שטחים מדויק ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להמלצת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

שינוי התמהיל בתוכנית עיצוב אדריכלי לא יקטין את כמות יח"ד קטנות.

4. קווי בניין, כמסומן בתשריט:

- קו בניין מזרחי (צדי, בין בניין א ושטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור) 4 מ'

- קו בניין מערבי (צדי, בין בניינים ב' וג' ושטח ביעוד שצ"פ) 3 מ'

- קו בניין צפוני ודרומי, לכיוון רחוב השקד וזלמן שז"ר 4 מ'

- הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים:

- לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי היעודים הציבוריים.

- ניתן יהיה לאפשר בניית מרפסות בחריגה של מטר אחד מקו בניין כך שיוותר לכל הפחות מרחק

של 2 מ' עד גבול המגרש.

5. מרחק בין בניינים:

- בין בניינים א ו-ב כמסומן בתשריט, המרחק לא יפחת מ- 14 מ'

- בין בניינים ב ו-ג כמסומן בתשריט, המרחק לא יפחת מ- 17 מ'. ככל וקומת הקרקע של מבנה ב'

תשמש כגן ילדים ותצריך חצר גן מגודרת, המרחק בין גדר החצר לבין בניין ג לא יפחת מ- 8 מ'.

6. דיור בהישג יד

36 יחידות דיור מתוך כל יחידות הדיור בתכנית זו יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ולתקופה שלא תפחת מ- 25 שנה מיום האכלוס.

גודל יחידות הדיור בהישג יד יישקף את תמהיל יחידות הדיור בכלל התכנית, למעט דירות גדולות



4.2

מגורים ומסחר

מ-100 מ"ר.

יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי.

יחידות הדיור בהישג יד יהיו בניהול ובבעלות אחודה ותרשם הערה בדבר כך בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

תמהיל ומיקומן הסופי של יחידות הדיור בהישג יד ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

7. לא תותר הקמת שערים ו/או גדרות וכל מחסום אחר להולכי רגל למעט בכניסה למרתף החניה.

8. מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו עפ"י הוראות ג' 1' על תיקוניה.

9. פתרונות פינוי אשפה יהיו מתחת למפלס הקרקע. מיקום רצוי לחדר אשפה יהיה צמוד ככל

הניתן לרמפת הכניסה לחניון במרתף 1-. מיקום סופי יקבע בתכנית עיצוב.

10. תתוכנן הפרדת כניסות בין השימושים השונים.

11. דיורית

א. בתחום התכנית תותר הקמת דיורית בעד 20% מסך יח"ד שגודלן עולה על 110 מ', בהתאם

להוראות התכנית ולמדיניות העירונית בנושא.

ב. מימוש הדיורית יתאפשר בעת הקמת המבנה בלבד. לא יתאפשר פיצול הדירה לדיורית לאחר הקמתו.

ג. יש לכלול את תכנון הדיוריות, על התשתיות הנדרשות לקיומן, בתכנית העיצוב ובהיתר הבניה הראשון לבניין.

ב

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה

1. בין קווי הבניין יתוכנן שטח פתוח מגוון או מרוצף ונגיש לציבור, בזיקת הנאה למעבר ושהייה כל שעות היממה וכל ימות השנה של כלל הציבור כמסומן בתשריט המוצע. שטח זה יכלול גם שטח מחלחל.

2. השטח יתוכנן כשטח פתוח שיהווה ציר ירוק משמעותי המקשר בין רחוב גרינבוים והשקד מצפון לרחוב שז"ר מדרום וישמש כגינה איכותית הכוללת עצים בוגרים ועתירי צל בקני"מ השכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, אזורי ריצוף, אזורי גינון, אלמנטים עיצוביים (כגון מים ופסלים), פרגולות ומצללות, מתקני משחקים, נטיעות, מתקני תאורה, ניקוז וכדומה.

3. עומק השתילה לא יפחת מ 1.5 מ' בין מפלס הפיתוח לבין גג מרתף החניה. בתי גידול יקבעו ע"פ ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר ולא יפחתו מ 24 קו"ב לעץ בוגר.

4. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור וכדו' לשטחי זיקת הנאה.

5. תכנון מפורט של השטח בזיקת הנאה ייקבע בתכנית עיצוב.

ג

מרתפים

1. מתחת לפני הקרקע תותר בניית מרתף החניה. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1, ובתכנית שלא תעלה על 85%.

2. פתרון אשפה יהיה תת קרקעי ויתואם עם מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תכנית העיצוב הארכיטקטוני.

3. תתאפשר גישה נפרדת למבנה הציבור מקומת המרתף.

4. השפלת מי תהום, ככל שתידרש, באישור רשות המים.

4.2

מגורים ומסחר

5. יותרו מתקנים טכניים, ופתחי אוורור ומערכות לחניון.

ד

פרוגרמה לשטחי ציבור

שטחי ציבור מבונים

1. בתא שטח 1 ייבנו 1200 מ"ר (עקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
2. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה בתת הקרקע לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. יש לקבוע מקומות חניה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חניה לאופניים ולאופנועים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עקרי ושטחי שירות).
4. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.
5. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות וכללו קירות, גדרות וסגירות ככל שידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.
6. שטחי החוץ המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. במידה ולא ניתן להימנע מכך יש לתאם את מיקום והיקף השטח עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אגף מבני ציבור ואגף נכסים) ובכל מקרה אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.
7. יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולרים ופנויים מעמודים ומרחבים מוגנים המשמשים את קומות המגורים שמעל.
8. היקף השטחים הציבוריים שיבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב, בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
9. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שיקבע בתכנית העיצוב.
10. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה ומרווחת, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
11. יש לקבוע מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי, במידה ולא ניתן לקבוע במפלס הרחוב ובקרבת הכניסה לשטח הציבורי יש לקבוע מקומות אלו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין של השטח הציבורי. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אגף נכסים, אגף התנועה ואגף מבני ציבור)
12. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ובלעדיות לשטחים הציבוריים הבנויים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב, לרבות גישה למערכות. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים לרבות התקנות מערכת תנועה נפרדת ובלעדית בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע.
13. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה, ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו-רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.
14. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולרים וכל אלמנט שיטיל

4.2

מגורים ומסחר

מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת בכפוף להחלטת העיריה.

15. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

16. כל המערכות הטכניות אסורות בחזית המגרש או לכיוון שצ"פים, אלא במעברים פנימיים בין הבנינים. תותר העברת מערכות טכניות על פי הנחיות מרחביות תקפות. מיקומם הסופי של פתחי האורור והמערכות הטכניות ייקבע בתכנית העיצוב.

17. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אורור בהתאם לתכנית העיצוב.

18. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

19. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם יקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).

20. במקרה של תכניות הסמוכות לצירי תחבורה ראשיים יש למקם את השטח הציבורי בהתאם לבדיקה שתערך לפי הנחיות ובתאום הרשות לאיכות הסביבה, בריחוק מהמטרד באישור מהנדס העיר.

21. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות שאינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות (אנכית בלבד) יימצא פתרון בתיאום ואישור הגורמים הרלוונטים בעיריה, אגף נכסים ומבני ציבור.

ה

מסחר

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. תתוכנן חזית פעילה בהתאם לתשריט, הפונה לרחובות השקד, שז"ר ולכיוון המרחב המפותח בזיקת הנאה. שטחי המסחר יהיו בשטח כולל של 830 מ"ר.
2. באזורים שבהם יש חזית פעילה, יתוכנן פתרון הצללה כגון קולונדה, גגון או מצללה לפי קווי הבניין המצויינים בתשריט ובהוראות.
3. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
4. לסך כל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל בכל השטח המסחרי של הקומה. לכל עסק תהיה אפשרות להתחבר לארובה זו.
5. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים לחלק המסחרי עם אזור אשפה נפרד.
6. יינתנו פתרונות אשפה בלעדיים לאזור המסחרי שבו מרכיב החומר האורגני באשפה שונה מאשפה של יחידות הדיור שיאפשרו תדירות פינוי שונה מזו של המגורים.
7. מחסני עזר לעסקים יהיו בצמוד לעסק או בקשר ישיר למפלס התחתון או העליון. מפלס הכניסה לשטחי המסחר יהיה בהתאמה למפלס הרחוב.
8. גובה המבנים בהם מתוכנן מסחר יכלול בגובה האבסולוטי ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או מעקה הגג.
9. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יבוצעו מתת הקרקע. ההסדרים המדויקים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ייקבעו בתכנית העיצוב.
10. אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים יהיה ככל הניתן באזור נפרד מאזור החניה של הדיירים.

| מגורים ומסחר | 4.2 |
|---|-----|
| 11. תמהיל שטחי היחידות המסחריות יקבע בתכנית העיצוב. | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|--------------------|------|--------------------|-----------|--------------------|---------|---------|------|---|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | גודל מגרש מוחלט | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | (1) | (1) | 1439 | 4317 | 1439 | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (1) | | | | (1) | (1) | 1439 | 4317 | 1439 | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4 (5) | (5) | (5) | (5) | 2 | | | | 13535 (4) | | 300 (3) | 900 (3) | 5285 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומסחר |
| 4 (5) | (5) | (5) | (5) | 19 | | 240 | | | | 6875 | 17520 | 5285 | 1 | מגורים ד' | מגורים ומסחר |
| 4 (5) | (5) | (5) | (5) | 1 | | | | | | 200 | 630 | 5285 | 1 | מסחר | 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בתא שטח 1 בניין לשימוש מעורב ובו מבנה ציבור בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, מלבד השטחים המפורטים בטבלה, מבנה הציבור יכול גם חצר בשטח של כ-300 מ"ר שניתן יהיה לתחום לטובת השטח הציבורי הבנוי.

ב. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל- בטלות. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכנית ג 1 וע 1.

ג. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מרביים. לא ניתן להמיר שטחי ציבור ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לשיקול דעת העדה. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.

ד. לא ניתן להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.

ה. פתרון המיגון המומלץ יהיה משולב ויכלול ממ"קים וממ"דים, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.

ו. תתאפשר הקמת מתקני הצללה ופרגולות בשטח הקרקע עד להיקף של 800 מ"ר לשימוש מבנה הציבור והשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין השטחים הכלולים בתכנית.

ז. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה, יותרו שטחים עבור מרפסות בשטח כולל של 12 מ"ר כפול מס' יחידות הדיור הקבוע בתכנית זו. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחי מרפסות מעבר לקבוע בתכנית זו יבואו במניין השטח העיקרי המותר לבניה בתכנית.

- ח. שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- ט. יש להוסיף לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.
- י. לשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית צ'.

(2) ע"פ תוכנית צ'.

(3) ניתן להמיר בין שטחי שירות ושטחים עיקריים בשטחי הציבור המבונים..

(4) עבור השימושים המסחריים בעלי האופי ציבורי והציבוריים בקומת הקרקע בבניין. תותר המרה של שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע ובקומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר בהיקף של עד 30% משטח קומת המרתף העליונה. באישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה..

(5) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.

2. לתא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תיערך תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נפרדת..

במסגרת תכנית עיצוב זו ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת, ובהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

לשאר השטח תוכן ותאושר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אחת. הגשת היתר לתא שטח 1 לא תותנה בתכנית העיצוב האדריכלית עבור תא שטח 2 - מבנים ומוסדות ציבור.

3. תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא עפ"י הנחיות מה"ע והרשות לאיכה"ס התקפות לעת הוצאת ההיתר.

ב. תכנית העיצוב תקבע את מיקום ועיצוב שטחי הציבור הבנויים.

ג. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

ד. ככל ויוצע פתרון של גגון הבולט מקו בניין מעל חזית מסחרית ו/או ציבורית בקומת הקרקע, האפשרות תבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("בליטות המותרות מבניין" סעיף 4.03 (5)) בהתאם לשיקול דעתו של מה"ע או מי מטעמו.

ה. תכנית העיצוב תציג פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם השימוש שנקבע ע"י העירייה אינו דורש זאת.

ו. תכנית העיצוב תקבע הסדרי פריקה וטעינה ופינוי אשפה שיבוצעו מתת הקרקע.

ז. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל יח"ד ותכלול מגוון של שטחי דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות.

ח. בתכנית העיצוב יקבעו תמהיל שטחי דירות הדב"י ומיקומן בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

ט. דיורית

1. הגדרת הדיורית והוראות הבינוי לעיל יוטמעו בהוראות תכנית העיצוב.

2. תכנית העיצוב תקבע את מיקום הדיוריות, שטחן ומאפייניהם, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו.

3. במידה ופתרון המיגון הוא ממ"ד, יש להוסיף דרישה לחתימת הסכם שימוש משותף בשלב היתר הבנייה.

י. בתכנית העיצוב תקבע התפלגות השימושים בקומת הקרקע, מיקום חדרים טכניים, שטחים משותפים לדיירים, שטחי מסחר, שטח ציבורי, יציאות מחניות וכדומה.

קביעת הוראות מחייבות והנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר, מרפסות, סככות צל ואלמנטים ארכיטקטוניים.

יא. בתכנית העיצוב יקבעו מיקום לחניות אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצ"ב.

יב. תכנית העיצוב תקבע את עיצוב ופיתוח מפלס הקרקע, כולל חומרי ריצוף, נטיעות עצים, גינות, ריהוט חוץ, הצללות, פתרונות ניקוז וחלחול, מיקום מתקני אוורור, רמפת כניסה ויציאות



| אדריכלות | 6.1 |
|--|-----|
| <p>מהחניון, חדרי טרנספורמציה, גובה מפלסי הפיתוח, גידור וכיו"ב.</p> <p>יג. בתכנית העיצוב יקבע גובה הקומות ובלבד שגובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה 3.5 ברוטו מ'. ולא יפחת מ' 2.7 מ' נטו (מלבד הנמכות מקומיות).</p> <p>יד. עיצוב המרפסות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם להנחיות אדריכל העיר.</p> <p>טו. מיקום העצים הבוגרים יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>טז. תכנית העיצוב תכלול מתווה להסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בויקת הנאה לציבור.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה:</p> <p>א. הכנת נספח בניה ותכנון בר קיימא עפ"י הנחיות אדריכל העיר וכולל חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: יצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חניה לרכב דו גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.</p> <p>ב. ביצוע של סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, יצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>ג. ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה, לקביעת מיקום השימושים הרגישים (חלקה הדרומי של התכנית נמצא בטווח 150 מ' מאיילון. יעשה עפ"י נתונים מתחנת ניטור ברח' האירוס - בית הצעירים).</p> <p>ד. הצגת פתרונות להוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוזי גנרטור, נידוף שטחי מסחר, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.</p> | |
| חניה | 6.2 |
| <p>1. החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה המנחה.</p> <p>2. תקני החניה בתחום התכנית יהיו כדלהלן:</p> <p>א. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הגשת היתר בניה, לפי התקן הנמוך מבניהם.</p> <p>ב. תקן חניה למסחר יהיה 1:100 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, לפי התקן הנמוך מבניהם.</p> <p>ג. תקן חניה למבנה ציבור יהיה התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. לכל הבניינים בתא שטח 1 יהיה חניון משותף שיכלול את החניות המיועדות לשימושים השונים. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר מעבר משותף בשטחי המרתף.</p> <p>4. אוורור חניונים יהיה במפלס הגג בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה כמצוין בסעיף 6.5</p> <p>5. קווי בניין למרתפים: 0</p> <p>6. 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבניה מעל הקרקע ובתת הקרקע בחפיפה. שטח זה יאפשר חלחול והשהיית מי גר ונטיעות עצים בוגרים.</p> <p>7. רמפת הכניסה למרתפי החניה תהיה בתחום קווי הבנין ומעליה יהיה בינוי.</p> | |
| איכות הסביבה | 6.3 |
| <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה:</p> <p>א. זיהום קרקע: שטח התכנית נמצא בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: אזור חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש תכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה הוא תנאי לכל תחילת עבודה במקום לרבות דיפון וחפירה.</p> <p>ב. יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך לרשות לאיכה"ס ולמשרד להגנת הסביבה. היתר פירוק יהיה תנאי להיתר בניה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| איכות הסביבה | 6.3 |
|---|-----|
| <p>ג.סימולציית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.</p> <p>ד.חוו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית, כגון: רעש תחבורה, מערכות מכניות, השפעות הדדיות בין השימושים השונים (שטחי ציבור מבונים, מבנה ציבור).</p> <p>ה.אורור ומנדוף: כל מבנה שיכלול שטחים מסחריים יתוכנן עם פיר מרכזי מקומת המסחר.</p> <p>2.זיהום קרקע</p> <p>במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| בניה ירוקה | 6.4 |
| <p>1.על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>2.יעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא.</p> <p>בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3.יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האורור של הבניינים ובכלל זה אורור החניונים. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים אלא אם בתכנית עיצוב יאושר פתרון חלופי. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.</p> <p>4.חסכון במים:</p> <p>א.תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.</p> <p>ב.יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.</p> | |
| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה | 6.5 |
| <p>1.תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2.תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3.הגובה האבסולוטי של המבנים יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל, מעקה גג.</p> | |
| ניהול מי נגר | 6.6 |
| <p>1.יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2.יש להתקין אמצעי השהיה/חלחול/החדרה של מי נגר בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומדיניות עיריית תל אביב.</p> <p>3.יש להפריד הפרדה מלאה בין מערכות הביוב לניקוז.</p> <p>4.יש לתכנן הפרדת מי קיץ טרם הפניית מי נגר אל קידוחי החדרה.</p> <p>5.במידה ותידרש השפלת מי תהום לצורך חפירת מרתפי החניה, יהא צורך בקבלת אישור רשות</p> | |

6.6

ניהול מי נגר

המים ומי אביבים לעניין.
6. פתרונות לניהול מי נגר בכפוף לחקירה סביבתית (זיהום קרקע), חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

6.7

תשתיות

1. חשמל
א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.
ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של הבניין שלא בצמוד לדירות מגורים, שימושים רגילים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תקשורת
תשתיות תקשורת תהינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומת הקרקע או המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית.
3. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין
א. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
ב. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להגשת בקשה להיתר :
1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית למגרש מס' 1.
למגרש הציבורי (מגרש מס' 2) תוגש תכנית עיצוב נפרדת.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה עיריית תל אביב למסמך סביבתי שהמלצותיו יעוגנו בהיתרי בניה אשר יתייחס לנושאי אקוסטיקה, איכות אויר (מערכות אוורור חניונים, פליטות גנרטור לשעת חרום), קרינה, זיהום קרקע, אסבסט, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבניה כולל לציוד צמ"ח.
3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
4. עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
5. תובטח התקנת מקומות חניה לאופניים שלא יפחת מתקן הקבוע החוק ועפ"י תקן החניה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי הגבוה מביניהם.
6. א. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 1 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.
ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
7. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים שבזיקת הנאה לטובת הציבור.
8. הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים, לרבות בדרך של הסכם עם עיריית תל אביב-יפו.
9. הבטחת אחזקת השטחים הפתוחים בבעלות פרטית. תחזוקת השטח המפותח בזיקת הנאה תקבע בהסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה. העירייה תהא רשאית למנות מתחזק חלופי לשטחים אלו, או לתחזק אותם בעצמה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתם.
10. הבטחת סיוע במימון דמי ניהול לדיירים הממשיכים בפרויקט.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

11. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערת אזהרה על יחידות דיור בהישג יד.
12. סימולציית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.
13. זיהום קרקע: תכנית דיגום לגזי קרקע תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה הוא תנאי לכל תחילת עבודות במקום, לרבות דיפון וחפירה.
14. אקוסטיקה (א) מיגון דירתי עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מתחבורה יש לקבוע: - פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, שימושים ציבוריים רגישים לרעש, חדרי משרדים/תעסוקה, לרבות סוג החלונות/ויטרינות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה ותכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019 (עבור מגורים וציבור) ותקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) (עבור תעסוקה).
- כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא תהיה נמוכה מהערכים שנקבעו לעיל.
- (ב) מערכות מכאניות במבנים ופעילות במבנה ציבורי ובחלק המסחרי בתכנון של המבנה ומערכות המכאניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר ינקטו כל אמצעי אקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט ע"פי הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).
- בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ האקוסטי (כנספח לתוכנית הבקשה) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.
- (ג) מניעת רעש בשלב ההקמה בשלב בקשה להיתר הבנייה למרתפים תוגש חו"ד האקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר מרוחקים ככל הניתן מבתיים ואחרים עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי.

6.9

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה.
2. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה.
3. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש/תא שטח 1 לרבות השטחים המוצמדים.
4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
5. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
6. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.
7. השלמת הפיתוח לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר.
8. חתימה של הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה על תחזוקת השטחים הפתוחים.
9. הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט.
10. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.
11. השלמת כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.
12. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא, מאתר מורשה.

6.9

תנאים למתן היתרי איכלוס

13. הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור/פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים.
14. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.
15. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
16. אישור מיגון מבנים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.
17. יהיה הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.

6.10

הוצאות הכנת תוכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1969.

6.11

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים למבני ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 1, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים בתכנית ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.

6.12

זיקת הנאה
סימון בתשריט : זיקת הנאה

1. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל יהיו פתוחים למעבר ולשהייה של הולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
2. תרשמה זיקות הנאה עפ"י המסומן בתשריט.
3. עיריית תל אביב יפו תהא רשאית לתחזק במקום בעלי הזכויות את השטחים הפתוחים.
- השטחים המסומנים בזיקת הנאה יכללו רצועה שלא תפחת מ' 2 מ' רוחב לאורך רחוב שז"ר ושקד ושטחים נוספים בהיקף שלא יפחת בסה"כ מ' 2.5 ד' בזיקת הנאה.
4. שינוי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר.
5. מיקום סופי של השטח הפתוח בזיקת הנאה לציבור בהיקף שלא יפחת מ' 2.5 ד' יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח ויתוכנן כמרחב ציבורי איכותי.
6. זיקות הנאה לא תעבור דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
7. השטח בזיקת הנאה מיועד לשטח מגוון, כיכרות ורחבות, שבילי הליכה, ריהוט רחוב, בריכות נוי, שימושים פתוחים תומכים לשטחי הציבור הבנויים וכדומה.
8. תתאפשר הצבת מתקני הצללה, ישיבה, תאורה, וכו' בשטח זיקת ההנאה.

6.13

הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה

1. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.
2. תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן מורשה ובכפוף לחוק האסבסט. היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה יוצג למכון הרישוי.

6.14

הנחיות מיוחדות

הוראות מעבר

הנחיות מיוחדות**6.14**

- כל עוד לא מומשה תכנית זו תתאפשר הוצאת היתרי בניה לצרכים הבאים בלבד:
1. תוספת מעלית.
 2. תוספת מרכיבי חיזוק ללא תוספת שטחים.
 3. שיפוץ להסרת מפגעים.

איחוד וחלוקה**6.15****סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1 | התכנית תמומש ותוקם בשלמותה ובשלב אחד, מלבד המגרש המיועד למבני ציבור. | |

7.2 מימוש התכנית**7.2**

שוטף