חוק התכנון והבניה, התשכייה - 1965

הוראות התכנית

תמון זמין

תכנית מס׳ 507-0414540

התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים





ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב, בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, מתחם בתי הספר בדרום ובית אל 2 ממערב. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי עייפ עקרונות מסמך המדיניות לנווה שרת שאושר בוועדה המקומית ב- 30/4/2016.

במתחם קיימות כיום 80 יחידות דיור ב- 4 מבנים אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצעת תכנית בינוי המשנה את קווי הבניין הקיימים ואת גובה הבינוי. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ״א 38, אשר מקנה זכויות בניה נוספות וזאת על מנת לאפשר בינוי איכותי הנותן פתרונות לכל הנושאים שנזכרו לעיל.

חלקה 35 שהינה חלק מהמתחם מיועדת כיום למגורים ללא זכויות בניה, ובפועל משמשת כשטח פתוח בין הבניינים. התכנית מציעה להפכה לשטח ציבורי פתוח.

התכנית מגדירה חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים, כולל הרחבת רחוב הצנחנים תוך הפקעת שטחים מהחלקות הקיימות היום. התכנית מוסיפה 178 יחייד ובסהייכ מציעה 258 יחייד.

התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומשכך, בהתאם לסעיף 62א (ג) לחוק ניתן לאשרה בסמכות הועדה המקומית.

התכנית מוגשת עייי דיירי המתחם והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.





דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה בי

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0414540

1.2 שטח התכנית 1.2

סוג התכנית סוג התכנית מתאר מקומית 1.4

האם מכילה הוראות כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 לפי סעיף בחוק

(x)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו∕או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום ונה הדפסה 76

התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי





1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

 $184975 \hspace{1cm} X$ קואורדינאטה

669400 Y קואורדינאטה

מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי 1.5.2

הספר בדרום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	בית אל	תל אביב-יפו
	8	בית אל	תל אביב-יפו
	2	הצנחנים	תל אביב-יפו
	10	הצנחנים	תל אביב-יפו
	6	הצנחנים	תל אביב-יפו
	8	הצנחנים	תל אביב-יפו
1000	4	הצנחנים	תל אביב-יפו

ש**כונה** נוה שרת מונר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	
בחלקן	בשלמותן		012 210		
44	32-37, 68	חלק	מוסדר	6882	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

	תאריך	מסי עמוד	מספר	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית
1	00.14	בילקוט	ילקוט			מאושרת
		פרסומים	פרסומים			
	12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	4 תמא/ 23/ א/
				בהוראות תכנית תמא/ 23/		
ורארי	010			א/ 4. הוראות תכנית תמא/		
נון זמין הדפסה 76	תכ מונה ו			23/ א/ 4 תחולנה על תכנית		
				π.		
	18/05/2005	2640	5397	תכנית זו מוגשת בהתאם	כפיפות	תמא/ 38
				לסעיף 23 לתמייא 38. בכל		
				מקרה של סתירה בין		
				הוראות תכנית זו להוראות		
				התמייא יגברו הוראות		
				תכנית זו.		
	15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תממ/ 5
				בהוראות תכנית תממ/ 5.		
DEFE E	114			הוראות תכנית תממ/ 5		
	/ 🐉			תחולנה על תכנית זו.		
	22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	7000 תא/
45678	עייש			בהוראות תכנית תא/ 5000.		
נון זמין	תכ			הוראות תכנית תא/ 5000		
הדפסה 76	מונה			תחולנה על תכנית זו.		
	15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה את הוראות	שינוי	תא/ ע/ 1
				תכנית ע/1. הוראות תכנית		
				ע/1 יבוטלו לעניין זכויות		
				הבניה אך שאר הוראות		
				תכנית ע/1 ימשיכו לחול.		
	20/08/2007	3996	5705	תכנית זו מבטלת את	החלפה	תא/ ג/ 1
				הוראות תכנית תא/ג/1		
				בתחומה.		
Λ	12/07/1973	2029	1933	תכנית זו מבטלת את	החלפה	תא/ 738
				הוראות תכנית תא/ 738.		
	07/01/1990		3732	תכנית זו מבטלת את	החלפה	2389 /תא/
				הוראות תכנית תא/ 2389.		
וראלי	12/08/1971	2428	1750	תכנית זו מבטלת את	החלפה	תא/ 985
נון זמין הדפסה 76	תכ מונה ו			הוראות תכנית תא/ 985.		
	25/09/1986	3135	3382	תכנית זו מבטלת את	החלפה	3 /01 /9
				.3 /01 אות תכנית 9/ 10/ 3.		
	10/05/2006	4150	5526	תכנית זו מבטלת את	החלפה	מא/ 3440
				הוראות תכנית 3440.		

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר	קנה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות					עמודים/	מידה		
התכנית					גליון			
כן			עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא 🗝 נ		11:45 01/02/2019	עמית מנדלקרן	08/09/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא תננ מונה ה	נספח בינוי ופיתוח בעריכת אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל ואדריכל יורם מילר	10:04 28/03/2018	עמית מנדלקרן	27/03/2018		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11:12 04/06/2018	דבורה סטולרסקי	01/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מחייב לעניין שמירה והעתקת עצים	15:15 19/06/2017	טל גליקמן	12/06/2017	40	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת איזון וחלוקה	08:21 19/07/2021	דליה אביב	30/09/2020		1:1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך מלווה לטבלת איזון וחלוקה	08: 22 19/07/2021	דליה אביב	30/09/2020	11	1:1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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

מועד הפקה: 11/08/2021 - 14:33 מתוך 23 - מונה תדפיס הוראות: 76

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

1.8.1 מגיש התכנית

DEOVE O	דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
	7 \$							רשיון			תואר
			03-5218244	68	שדי בן	תל אביב-	ועדה מקומית		ועדה מקומית	ועדה מקומית	
					גוריון	יפו	לתכנון תל אביב				
נון זמין		03-7540504	03-7540505	8	שדי שאול	תל אביב-			אורן אהרוני	פרטי	עורך דין
הדפסה 6	מונה				המלך (1)	יפו					
	Amit@syla	03-6914440	03-6914444	5	כנרת (2)	בני ברק			עמית יושע	פרטי	עורך דין
	w.co.il										

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בא כח הדיירים הצנחנים 2-10

.4 אל בית הדיירים רחוב בית אל

1.8.2

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג
							רשיון		
office@me-		09-7718601	2	התדהר	רעננה	אשלי לירן ייזום			פרטי
group.co.il						וביצוע בעיימ			
niv@cnaan.org.il		077-2702000	21	בר כוכבא	בני ברק	כנען התחדשות			פרטי
						עירונית בעיימ			
cim1@silgroup.co.il		09-9510515	27	משכית	הרצליה	קים לוסטיגמן			פרטי
מונה הז						יזום ובניה בעיימ			

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	תיאור	סוג
							רשיון			
		03-5218244	59	אבן גבירול	תל אביב-	תל אביב יפו				בבעלות רשות
					יפו					מקומית

תכנית מס': 507-0414540 - שם התכנית: התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	תיאור	סוג
							רשיון			
	03-7540504	03-7540505	8	שד <i>י</i> שאול	תל אביב-			אורן אהרוני	עורך דין	בעלים
Α.				המלך	יפו					
Amit@sylaw.co.il	03-6914440	03-6914444	5	כנרת	בני ברק			עמית יושע	עורך דין	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל מונה הז	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
info@o2a-		03-6522010	29	הצורפים	תל אביב-	פרטי	110126	עמית מנדלקרן	עורך ראשי	אדריכל
studio.com					יפו					
shalom@talh	08-8671949	08-8671949	3	הדייגים	יבנה		7979327	שלום טל	עורך ראשי	אדריכל
ayam.com										
ab_atlas@013				(1)	טייבה		1161	חנין בראנסי	מודד	מודד
net.net										
glikmans@za			16	לוי משה	נס ציונה			טל גליקמן	אגרונום	
hav.net.il										
Ymiller@mb		03-5619977	23	עמינדב	תל אביב-		14900	יורם מילר	יועץ נופי	אדריכל נוף
tlv.com					יפו					
Deborah@ds		03-6955438	301	שחר	נירית		85632	דבורה סטולרסקי	יועץ תחבורה	מהנדסת
eng.co.il										תנועה
aviv.dalya@g			18	(2)	נתניה		423	דליה אביב	שמאי	
mail.com										

(1) כתובת: תד 8235.

(2) כתובת: חבצלת החוף 18 נתניה.

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.

		\(\tau \) = \(\tau \) \(\t	
D	即常	הגדרת מונח	מונח
F		חוק המכר (דירות) תשלייג - 1973	חוק המכר
200 E		חוק התכנון והבניה התשכייה - 1965	חוק התכנון והבניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה לא מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחיעדר כוונה אחרת בון זמין המשמעת. משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

מטרת התכנית

- התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה בי בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב
 בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
 - 2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
 - 3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
- 4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים
 - 5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח.
- קביעת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים
- 3. קביעת זכויות בניה למגורים ומסחר סהייכ 29,544 מייר (על קרקעי, בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות).
 - 4. קביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
 - 5. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
 - 6. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סהייכ 258 יחייד.
- 7. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים+ קומות חניון וקומה טכנית והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
- קביעת זיקת הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים מכיוון רחוב הצנחנים ורחוב בית אל.
 - .9. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל דרך תאי שטח 2 ו-10 לשם מעבר לשצייפ בתא שטח 4.
 - .10 קביעת זיקת הנאה רציפה להולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
 - .11 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- 12. קביעת הוראות לשטחים להשלמה עבור תאי שטח 6 ו-10 ביעוד מגורים ותא שטח 2 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
 - .13 קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף ושימור עצים.
 - .14 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
 - 15. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מי וברחוב בית אל ב-2 מי.



מועד הפקה: 11/08/2021 14:33 - עמוד 9 מתוך 23 - מונה תדפיס הוראות: 76

.16 קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בשפייפ בתא שטח 9 לשם יצירת המשכיות עם השצייפ בתא שטח 4.







3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 3.1

7	יעוד
5	מגורים די
יתוח	שטח ציבורי פו
נוח	שטח פרטי פתו
	דרך מאושרת
7	דרך מוצעת
ם ומוסדות	מגורים ומבנים
	ציבור

	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
	9	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ⁄עצים להעתקה
	4	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ⁄עצים להעתקה
	3	דרך מאושרת	בלוק עץ⁄עצים לעקירה
	8 ,7	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
3	6,5	מגורים די	בלוק עץ/עצים לעקירה
	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה
	9	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
78	4	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
	10	מגורים די	בלוק עץ⁄עצים לשימור
הד	מונה	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ⁄עצים לשימור
	9	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה
	1	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
	11 ,8 ,7	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר ברכב
	10 ,6 ,5	מגורים די	זיקת הנאה למעבר ברכב
	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר ברכב
	8 ,7	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי
	10 ,6 ,5	מגורים די	זיקת הנאה למעבר רגלי
	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר רגלי
	4	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
)	6 ,5	מגורים די	חזית מסחרית
	10 ,6 ,5	מגורים די	מבנה להריסה
() 50 2 (2)	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
788	4	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
113	11 ,8 ,7	דרך מוצעת	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
Ti	10 ,6 ,5	מגורים די	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
	9	שטח פרטי פתוח	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
	4	שטח ציבורי פתוח	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
Ī	3	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
Ī	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

תכנית מס': 507-0414540 - שם התכנית: התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4
שטח להשלמה	מגורים די	10 ,6
שטח להשלמה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

on On							
אחוזים	מ״ר	יעוד					
16.94	1,302	דרך					
83.06	6,385	מגורים					
100	7,687	סה״כ					

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,248.56	15.93
דרך מוצעת	668.13	8.53
מגורים די	3,376.97	43.10
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,352.45	17.26
שטח פרטי פתוח	235.77	3.01
שטח ציבורי פתוח	953.47	12.17
סה״כ	7.835.37	100

תכנון זמין מונה הדפסה 76



מועד הפקה: 14:33 11/08/2021 - עמוד 12 מתוך 23 - מונה תדפיס הוראות: 76

4. יעודי קרקע ושימושים

1.1 בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר עבור מנוגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר עבור מהוגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר עבור מהוגרים, מחסים עבר המסחר ומערכות טכניות. 2. במפלס הקרקע - לאורך רחוב הצטחנים תהיה חזיות רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים המאפשרים חזית פעילה לאופי ציבור וכדומה. השמושים בעלי אופי ציבור ובלבד שלא יערמו למטרדים המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יערמו למטרדים שטחים משותפים לדירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 3. במפלס הקרקע - מגורים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים מון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 3. מדל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי-+ ממ"ד). 4. מנות המיחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 5. מדל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי-+ ממ"ד). 5. מדל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי-+ ממ"ד). 6. מיחון של לפחות (2004) במחון סך כל הדירות לא עילה על 75 מ"ר (עיקרי-+ ממ"ד). חלוקת החדות החשותים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 7. מי ממפלס ה-200 המחום בקביעת מפלס ה-200 ובתנאי שהפרשי הגבהה מפלס הפניסה בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1. מי ממפלס הפניסה בתוך קונטור הבניין ויקבע הגביעה הממידים לא ירדו לתוך תחום מהברת מפלס הפניסה במון לובי תבניין. 4. מרתפשר בניית ממשידים בחזיתות בית אל והצטחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 4. מרתפים בתוף בליות הבניון קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 5. תותר הבלטת מרפון הואות בניית החוב מעלה הכוללת מסחר, שירותים בחים בתאי שטח 6.5 יתואם ויהית זהה. תותר חזית רחוב פעילה אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי כדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עצודים ברוח בלונד מוצרים בזיקות הטאחרית מומר חזיות החוב בתיה מבורה בין תחתומים המוגדרים בזיקות הנאחרות בתיה מדרכה רציפה. שיפוע לתחוב בתיה מיפוע ביותר בתיה מיפר.	4.1	מגורים ד'	
במגורים, מחסנים עבור המסחר ומערכות טכניות. 2. במפלס הקרקע - לאורך רחוב הצנחנים תהיה חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי צבורי וכדומה. השמושים המסחריים לרבות בתי קפה, משעדות ושירותים המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, משעדות ושירותים ממאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, משעדות ושירותים ב. 3. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גיעות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגיון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 5. מודל דירה מעימלי היה 47 מייר (עיקרי+ ממייד). 6. עולם השטחים לשימוש מגורים יהה כמומיע בטבלה 5 להלן. 7. עולות מדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותבמהל הדירותי קבע בתוכנית העיצוב. 8. תיתן במישת בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח יייפתר ממפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר ממפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר ממפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר ממפלסים המטומנים בנספח הבינוי. התתייחסות למפלסי ה-0.00 תחייה מהבותי הגבהים בין המבעלים המטומנים בנספח הבינוי. התתייחסות למפלסי המבנהים. תותר מהמיח שים לא וביצורי לובי הבניין. 5. תתהפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצחינים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום תקולונדה. 6. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצומים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים מותר מחית של אושיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת ממודים בתוחב שיבור וכדומה לאורך חזית ותהום והיה זהה. תותר חזית החוב פעילה וקולונדה פאמור בם לאורך חזיתות הממהר לאורך חזית הרחוב המיחר מדורם של רחוב בעילה וקולונדה ממור בם לאורך חזיתות המארוים במימור בם לאורך הזיתות המארוים במומר בשל האורוב בייפוע על רחוב בעילה הצותים. בין התחום המותרים ביומות ביות ביומים ביומות ביומים ביומות ביומים ביומ	4.1.1	שימושים	111
2. במפלס הקרקע - לאורך רחוב הצטחנים תהיה חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. השמושים המסחריים המותרים יהיו כאלה המצאפערים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים משחריים לבדות בתי קפה, מטעדות ושירותים אישיים כנון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים אישיים כנון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים שטחים משותפים לדיירים כנון מועדון זיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים הזראות בינוי? 5. עדל דירה מינימלי יהיה 47 מייר (עיקרי+ ממייד). 6. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מייר (עיקרי+ ממייד). חלוקת יתידות הדיור הקטנות להאי משטח ששטחם ששותם בביעת מפלס ה-0.0 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח יייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. ותור סטיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-0.0 בתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח יייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מיי אור ממיידים הממומים בטפחי הבניו. ההתייחסות למפלסי ה-0.0 היה משה מהרחובות הראשיים הצנועים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הבניין ממיידים לא ירדו לתוך תחום המותרי במנית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. ב קווי בניין ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום מותר מבית הקרקע לאורך בחות מנית האר ע 1. ב קווי בנין בחתשים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מאורים, שימותים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת מודים בתילה שלונדה במות הממודים במיח האחרות בחמשך לחזית מהמחרית שעל רחוב פעילה וקולונדת המודרים מהמור נם לאורך חזיתות המאחרות בחמשך לחזית מרחוב הפות של רחוב בעילה המוחרית בחמשך לחזית מהחום בין התוחב ביוח של החום. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאח לאורך חזית תרחום בתיה שעל רחוב בעילה העוררים. בין התחומים המוגררים בזיקות הנאחרית בהמשך לחזית מרחום בתיפוע שלונדת המוחרים ביויפוע שלונדת המוחרים ביויפוע שלונדת המוחרים ביויפות ביויפות ביויפות ביויפות ביוים ביויפות ביוים ביויפות ביויפות ביויפות ביוים ביוי		1. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מייר עבו	בור
אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. השמושים המסחריים המותרים יהיו כאלה המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, מסעדות ושירותים המשים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא ינרמו למטרדים במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גיעה, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, ששיים כמון מותרים ללא הצמדת גיעה, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שחחים משותפים לדיירים בגן מועדון דיירים, חדר אומניים ועגלות וכדומה. 4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים הוראות בינוי: א א זכויות בניו המאושרות ב בינוי: 3. גודל דירה מינימלי יהיה 74 מייר (עיקדי + ממייד). 4. תיתון גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח יייפתר יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותנהל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. ב שטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 ממפלס ה-0.00 תהיה מות ממפלס ה-0.00 א מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ת-0.00 תהיה מות ממפלס ה-1.00 א מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ת-0.00 תהיה מות מתחרובות הראשיים דצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבחת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. ב קווי בניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. קווי בניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. ב קווי בניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. ב קווי בניין המחתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. ב קומת מרתף בהתאם להוראות תכנית תוץ חוזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים מותר לפחות מיתים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זותר חוית רחוב פעילה הכולונדה כאמור גם לאורך החיתות הממשך לחזית המחרית שעל רחוב ויקולונדה כאמור גם לאורך הויתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המחרית שעל רחוב בעילה וקולונדה באמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית מרחוב המוחע על רחוב ביפוע תנוחרם ביון התוחוב המוחר מותר מותים ביון איתות ממודים ברוחב שללה וקולונדה באמור גם לאורך הזיתות המחרת בהמשך לחזית הרחוב המחרת מותרם ביון העוחב ביום מותים ביון התוחב המוחרית בוחות של רחוב ביום מותים ביון התוחב המוח ביום ביום המוחרים ביום מותים ביום המוחרים ביום מותים ביום ביום ביום ביום ביום ביום ביום בי		המגורים, מחסנים עבור המסחר ומערכות טכניות.	
המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, מסעדות ושירותים אישיים כגון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים 3. במפלס הקרקע - מגוררם ללא הצמדת גינות, מבואות מגוררם, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומת. 4.1.2 התחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים הוראות בינוי: א א הוראות בינוי: 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 3. גודל דירה מיניפלי יהיה 4 מייר (עיקרי+ ממייה). 3. גודל דירה מיניפלי יהיה 4 מייר (עיקרי+ ממייה). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן נגישיות בקביעת מפלס ה-20.0 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר ממפלס ה-20.0 הממאי שהפרשי הגבוי. התתייחסות למפלס ה-20.0 התנהא שבמים בנספחי הבינוי. התתייחסות למפלס ה-20.0 התנהא ממפלס ה-20.0 התנהא מבים בנספחי הבינוי. התתייחסות למפלס ה-20.0 התנהא מבוין ויקבע בתכנית העיצוב. מהרחובות הראשים הצוחנים, בית אל וכביש הגישי בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבוית יהיו ממוידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הגבוית ויהיו מקוב ביניון קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר. ב קווי בנין התום בעלי אופ ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת מסחר, שירותים של החוב שליה אישיים, שימושים בעלי אופ ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת מוחרים ברואי שטח 6-5 יתואם והיהי זהה. תותר חזית רחוב שללונדה כאמור בם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המרוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע וקולונדה כאמור בם לוקות תנהה לאורך חזית התחוב תהים מדרה. שלחוב ביקות המחרות בהמשך לחזית התחוב תהים מדרה. שלחוב ביקות המות התחוב תהים מדרה שלחוב ביקות המרוב בתיבוע המות מדרכה רציפה. שיפוע הפוע		2. במפלס הקרקע - לאורך רחוב הצנחנים תהיה חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים	7800
אישיים כגון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים 3. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גינות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים הוראות ביני. א א הוראות ביני אוראות ביני אוראות ביני האוראות ביני הוראות ביני היב ל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. ב גודל דירה מינימלי יהיה 4 מייר (עיקרי+ ממייד). 5. גודל דירה מינימלי יהיה 4 מייר (עיקרי+ ממייד). 6. שטחן של לפחות 200% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מייר (עיקרי+ ממייד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתוכנית העיצוב. ממפלס ה-0.00 המהית ממפלס ה-0.00 המיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-0.00 המיה מודרים בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. ב קווי בנין ב קווי בנין ב קווי בנין ב קווי בנין ב לוותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ב 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר. ב מקול ב בית אם להוראות תכנית תא ע 1. ב מסחר ב מסחר שייים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת ממחר, שירותים לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 6-5 יתואם ויהיה זהת. תותר חזית חזרם בעילה וקלונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב מנותנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. השמושים המסחריים המותרים יהיו כאלה	תכנון מוגב בז
1. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גינות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 1. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים הוראות בינוי: 2. אודל דירה מינימלי יחיה 47 מ"יר (עיקרי+ ממ"יד). 3. גודל דירה מינימלי יחיה 47 מ"יר (עיקרי+ ממ"יד). 4. תיחות ובמישות בקביעת מפלס ה-20.0 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 5. עודת שמשות בקביעת מפלס ה-20.0 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של ייפתות ממפלס ה-20.0 הוה הביין ויקבע בתכנית. העיצוב. מותר סטיה של ייפתר ממפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 6. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הקולונדה. 7. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. 8. קווי בנין 9. תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.1 מ" מעבר לקו הבניין המאושר. 9. תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מ" מרתף בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצק קולונדת ממחר, שירותים לפחות 3 מ". רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 6-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית חזית הרחוב תהית מדרם. בעלה הצוחרות בהמשך לחזית המחבר תהעל רחוב מתנות בהמשך לחזית המחבר תהים תהים שנות במוצות במאים שטח 6-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית מדרם בעילה הצוחנות במוצות במחדת של החוב בתאים מרחב בתאים אפוע בעילה הצוחנות במוצות במוצות במחרת של החוב בתאים בתאים שוח 6-5 יתואם והיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה הצוחנות במתות מדרם. ביין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע ביינות בתנות במרם בעלה מדרכה רציפה. שיפוע ביינות בתיפות בתות בתרם בעולה מדרכה רציפה. שיפוע ביינות בתיחות בתרם בתרם בעולה מדרכה רציפה. שיפוע ביינות בתרם בעולה מדרכה רציפה. שיפוע ביינות בתרם בעולה מדרכה רציפה. שיפות ביינות בתרם בתרם בתיחות בתיחות בתרם בתרם בתרם בתרם בתרם בתרם בתרם בתר		המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, מסעדות ושירותי	תים
שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 4.1.2 א הוראות בינוי: זכויות ביניה מאושרות 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). 3. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. ממרחובות הראשיים הצחמים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר מבהתובות הראשיים הצחמים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 1. קווי בנין יהיו כמצוין בטבלה מס׳ 5. מרתפים 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת מחרת ברוחב של פחות 3 מי. רחוב פעילה הציחה בתא שוח 6-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה הצוחית בו המוא רחוב פעילה הצוחית ביו התחומים המוגדרים כזיקות הטבה לאורך חזית זו תבוצע קולונדת מחרה של רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הטאה לאורך חזית מהתחב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע הצימוע ביון התנחומים המוגדרים כזיקות הטאה לאורך חזית מהתחב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		אישיים כגון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים	
4.1.2 מוראות בינוי מאושרות 4.1.2 א א ינויות בינוי מאושרות 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. מוראות בינוי: 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מייר) 3. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מייר) (עיקרי+ ממייד). 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 והנהאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-0.00 - מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה משה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר מגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 3. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 4. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. מרחבים מתר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר. ג מרתבים מתר ביל אורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים מוחד אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת כמודים ברוחב של למחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה הציחות ברוחב במולר מולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית מדרכה רציפה. שיפוע הציפוע של רחוב הציחים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית מהתם תדרכה רציפה. שיפוע הפוע		3. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גינות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים,	
א זכויות בניה מאושרות 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). 3. של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-20.0 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מ" ממפלס ה-20.0 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-20.0 תהות מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 6. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 7. מרתפים מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מרתפים מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מרתפים לפחות 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מירות רחוב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע רחוב בצורנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה.	
א יכויות בנית מאושרות 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ״ר (עיקרי+ ממ״ד). 3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ״ר (עיקרי+ ממ״ד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-20.0 ובתנאי שהפרשי הגבחים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-20.0 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-20.0 ההיח מומה ממפלס ה-20.0 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-20.0 החיח מומה הברת שכח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבחת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממ״דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ״דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 6. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 7. מרתפים תחתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מרחים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת מסחר, שירותים לפחות 3 מי רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 6-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית ממדכה רציפה. שיפוע וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית ממדכה רציפה. שיפוע בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים	
הוראות בינוי: 1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). 3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). חלוקת יחדות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-10.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.1 מי ממפלס ה-20.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-20.00 ההיה משה מהרחובות הראשיים הצטחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 6. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 7. מרתפים מותר בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 8. מרחים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 6-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה הצוחלות בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית התחרות בהמשך לחזית המרחר בציפה. שיפוע הצוחים בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית התחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע הציפה. שיפוע	4.1.2	הוראות	
1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן. 2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מייר (עיקרי+ ממייד). 3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מייר (עיקרי+ ממייד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה שומה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 6. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 7. מחתר מחתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מסחר מותר הקמת מרתף בהתאם להורד תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע	Х	זכויות בניה מאושרות	
2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"יר (עיקרי+ ממ"ד). 3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.1 מ" ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מונה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 6. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ" מעבר לקו הבניין המאושר. 7. תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מיחר מותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים לפחות 3 מ". הוחב קולונדה באמור בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ". רוחב קולונדה באמור הם לאורך חזית מחם המהרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		הוראות בינוי:	
1. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מייר (עיקרי+ ממייד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מותר ממפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 7. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. 8. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר. 9. תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצוחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ'. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המחרית שעל רחוב הצפחע שיפוע		1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן.	
יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מוה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. מרתר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. ג מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות הממבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות הממבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצוע שיפוע בייקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע שיפוע בייקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע היינות המודר בייק התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מייר (עיקרי+ ממייד).	200 1
4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מונה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס׳ 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ׳ מעבר לקו הבניין המאושר. ג מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. ב בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ׳. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות הממנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מייר (עיקרי+ ממייד). חלוקת	少常
בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מי ממפלס ה-0.00 תהיה מנה ממפלס ה-0.00 תהיה מונה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס׳ 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר. ג מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. ב קומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ׳. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקלונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב.	
ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מונה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר. ג מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר	
מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממ״דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ״דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס׳ 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. ג מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ׳. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית המחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מי	NO D
הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין. 5. תתאפשר בניית ממ״דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ״דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. 1. קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס׳ 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ׳ מעבר לקו הבניין המאושר. ג מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ׳. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מו	ונקנון מונה הז
 ל. תתאפשר בניית ממ״דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ״דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה. ב קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס׳ 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ׳ מעבר לקו הבניין המאושר. ג מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. ד מסחר בן בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ׳. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע 		מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תוו	ותר
ב קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 3. מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 4 מסחר 5. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין.	
ב קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 3. מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-5 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		5. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תחו	זום
1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 3. מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 4. מסחר 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		הקולונדה.	
1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 3. מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. 4. מסחר 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע			
2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר. מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מסחר 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע	ב	קווי בנין	
מרתפים תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מסחר מסחר 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע			
תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1. מסחר מסחר 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר.	则第
ת מסחר בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע	ړ	מרתפים	
1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.	
 בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע 	٦		
לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים	מונה הז
וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של	אל
הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע		לפחות 3 מי. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילר	לה
		וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב	
רמפת הירידה לחניון יחל מאחורי קו חזית המסחר.		הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפ	פוע

 אורך מבואת המגורים הפונה לרחוב הצנחנים לא יעלה על 25% מאורך החזית הפונה לרחוב זה. בשאר חזיתות המבנים תותר בניית מבואת מגורים ללא תלות באורך החזית. בכל מבנה מגורים בו ישולבו שטחי מסחר ליצור מזון יתוכנן פיר ייעודי בתוך הבניין ולא בדופן לאיוורור חללי מסחר אלה ולשם התקנת מנדפים וכיו״ב. מפרידי שומן יותקנו במידת הצורך. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים ויתבסס על עגלות ויאושר במסגרת תכנית העיצוב. לא יאושר שימוש בדחסנית. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ׳ ברוטו (המדידה מתבצעה ממפלס רצפת המסחר ועד 	
3. בכל מבנה מגורים בו ישולבו שטחי מסחר ליצור מזון יתוכנן פיר ייעודי בתוך הבניין ולא בדופן לאיוורור חללי מסחר אלה ולשם התקנת מנדפים וכיו״ב. 4. מפרידי שומן יותקנו במידת הצורך. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים ויתבסס על עגלות ויאושר במסגרת תכנית העיצוב. לא יאושר שימוש בדחסנית.	
לאיוורור חללי מסחר אלה ולשם התקנת מנדפים וכיו״ב. 4. מפרידי שומן יותקנו במידת הצורך. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים ויתבסס על עגלות ויאושר במסגרת תכנית העיצוב. לא יאושר שימוש בדחסנית.	
4. מפרידי שומן יותקנו במידת הצורך. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים ויתבסס על עגלות ויאושר במסגרת תכנית העיצוב. לא יאושר שימוש בדחסנית.	
המגורים ויתבסס על עגלות ויאושר במסגרת תכנית העיצוב. לא יאושר שימוש בדחסנית.	
~~nenee	
5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מי ברוטו (המדידה מתבצעה ממפלס רצפת המסחר ועד	
למפלס רצפת הקומה הראשונה) ויתואם סופית בתכנית העיצוב. מונה הדפסה 6	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	ה
1. הגובה המקסימלי לקומת מגורים יהיה 3.3 מי ברוטו בקומות הטיפוסיות.	
2. גובה שתי קומות המגורים העליונות יהיה עד 3.8 מי	
3. גבהי הבניינים ומסי הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.	
זיקת הנאה	١
1. תותר בניה מעל ומתחת זיקות ההנאה המסומנות בתשריט בתוך קווי הבניין המאושרים עבור	
הייעודים המוגדרים בתוכנית ובלבד שישמר מעבר חופשי בקומת הקרקע.	
2. הקולונדה המלווה את חזית הרחוב הפעילה תהיה בזיקת הנאה של 3 מי לפחות.	
שטח ציבורי פתוח מונה דפסה 6 מונה דפסה 6	4.2
שטח ציבורי פתוח מונה הדפסה 6 מונה הדפסה 6 שימושים	4.2.1
שימושים	
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב.	
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח.	4.2.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. הוראות	4.2.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. הוראות שטח פרטי פתוח	4.2.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. הוראות שטח פרטי פתוח שימושים	4.2.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. הוראות שטח פרטי פתוח שימושים שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה	4.2.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. מווח פרטי פתוח שטח פרטי פתוח שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע.	4.2.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. הוראות שטח פרטי פתוח שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות	4.2.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. שטח פרטי פתוח שימושים שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל, ניקוז וכדומה לשימוש כלל החלקות.	4.2.1 4.2.2 4.3 4.3.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. שטח פרטי פתוח שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל, ניקוז וכדומה לשימוש כלל החלקות. הוראות	4.2.1 4.2.2 4.3 4.3.1
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. שימושים שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל, ניקוז וכדומה לשימוש כלל החלקות. דרך מאושרת	4.2.1 4.2.2 4.3 4.3.1 4.3.2 4.4
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. שטח פרטי פתוח שימושים שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל, ניקוז וכדומה לשימוש כלל החלקות. דרך מאושרת דרך מאושרת שימושים	4.2.1 4.2.2 4.3 4.3.1 4.3.2 4.4
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. שטח פרטי פתוח שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל, ניקוז וכדומה לשימוש כלל החלקות. דרך מאושרת שימושים שימושים מעבר כלי רכב, רוכבי אופנים והולכי רגל, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב	4.2.1 4.2.2 4.3 4.3.1 4.3.2 4.4
שימושים גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח. שטח פרטי פתוח שימושים במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל, ניקוז וכדומה לשימוש כלל החלקות. דרך מאושרת שימושים שימושים מעבר כלי רכב, רוכבי אופנים והולכי רגל, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב הצללה ונטיעות - הכל כמוגדר בפרק אי לחוק התכנון והבניה התשכ״ה 1965.	4.2.1 4.2.2 4.3 4.3.1 4.3.2 4.4 4.4.1

4.5	דרך מוצעת	
	מעבר כלי רכב ואופניים, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב	
	ונטיעות - הכל כמוגדר בפרק אי לחוק התכנון והבניה התשכייה 1965. תותר הקמת חניון בתת	
	הקרקע כהמשך לחניון התת קרקעי של תאי השטח 5,6 הסמוכים, בכפוף להסכם נכסי עם	A ROS S SERV
	העירייה.	
4.5.2	הוראות	
4.6	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	ליעוראל
4.6.1	שימושים	תכנון זמין מונה הדפסה 76
	1. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מייר	
	למחסן עבור המגורים ומערכות טכניות.	
	2. במפלס הקרקע - שטחי ציבור בנויים.	
	3. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גינות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים,	
	שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה.	
	4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים. תותר הקמת חניון בתת הקרקע	
	כהמשך לחניון התת קרקעי של תאי השטח הסמוכים, בכפוף להסדר נכסי עם בעלי הקרקע.	
4.6.2	הוראות	
א	זכויות בניה מאושרות	
	1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהה כמופיע בטבלה 5 להלן.	LITTER
	2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מייר (עיקרי+ ממייד).	
	3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מייר (עיקרי+ ממייד). חלוקת	10 TO
	יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב.	לייטוראול
	4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר	תכנון זמין
	בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב.	מונה הדפסה 76
	5. תתאפשר בניית ממיידים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממיידים לא ירדו לתוך תח	חום
	הקולונדה.	
ב	קווי בנין	
	1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מסי 5	
	2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר.	
λ	מרתפים	
	תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.	Leven
7	פרוגרמה לשטחי ציבור	
	הוראות לשטחי ציבור:	50 70 60
	1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים עבור העירייה בשטח של 250 מ	מייר
	עיקרי ובהתאם לנספח הבינוי.	תכנון זמין מונה הדפסה 76
	2. יותרו שימושים לרווחה, חינוך, תרבות, דת, ספורט, מרפאות ושירותי קהילה.	מונה הדפסה 76
	3. גובה קומת קרקע ציבורית ייקבע בתכנית העיצוב.	
ה	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1. הגובה המקסימלי לקומת מגורים יהיה 3.3 מי ברוטו בקומות הטיפוסיות.
2. גובה שתי קומות המגורים העליונות יהיה עד 3.8 מי
3. גבהי הבניינים ומסי הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.
זיקת הנאה
1. תותר בניה מעל ומתחת זיקות ההנאה המסומנות בתשריט עבור הייעודים המוגדרים בתכנית
ובלבד שישמר מעבר חופשי בקומת הקרקע והבניה תהיה בתוך קווי הבניין.





5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)			קו ב (מני		קומות	מספר	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)		(7	שטחי מ")		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מי אנו											מתחתי	ה הקובעת	מעל הכניס					
נון זמין הדפסה 76	תכ מונה ו	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				בעת שרות	הקוו עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
	960	0	0	0	0	4	11	39.5	80	85	5664		1864	7004	1416		5	'מגורים ד	'מגורים ד
														(1) 450			5	מסחר	'מגורים ד
	624	0	0	0	0	5	11	39.5	52	90	4800		1260	4738	960		6	'מגורים ד	'מגורים ד
														(1) 300			6	מסחר	'מגורים ד
	888	0	0	4	(2) 4	4	11	39.5	74	85	6000		1524	6098	1352		2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
													50	250			2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
\$	少数	0	0	0	0	2				(3) 100	236				236	תא שטח זה מוצמד לתא שטח 2	9	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
	624	0	(2) 4	(2) 6	0	5	11	39.5	52	85	4338		1140	4866	1001		10	'מגורים ד	'מגורים ד

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

> שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

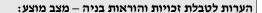
- א. שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק ויכללו במסגרת שטחי הבניה המפורטים בטבלה זו.
 - ב. השטח הכולל המקסימלי ליחייד של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מייר (עיקרי+ ממייד).
- ג. בנוסף תתאפשר בניית מרתפי החניה של תאי השטח 2,5,6 תחת חלק מתאי שטח 1,7,8 בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי ובהתאם להסכם שיחתם עם אגף נכסים בעיריית תל אביב או עם בעל הקרקע וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.
 - ד. תותר המרת שטחים עיקריים ממגורים עבור שטחים עיקריים למסחר, שיותרו בקומת הקרקע בלבד, וזאת עד ל- 150 מייר בתאי שטח מספר 5, 6. לא יותר ניוד זכויות בין מגרש למגרש.

ה. השטחים המוגדרים בטבלה עבור מרפסות לא ניתן לניידם לשימוש אחר מלבד מרפסות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

ו. תותר בניית מרפסות זיז בהתאם לקו הבניין העילי המסומן בתשריט ובשטח ממוצע של 12 מ״ר לכל דירת מגורים ובשטח מקסימלי של 14 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ״ מעבר לקו הבניין המאושר.

ז. מספר הקומות המותר למגורים הינו קרקע+10. מעל גובה זה תתאפשר הקמת חדר המדרגות ליציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3.3 מי ומעקה גג בגובה של עד 1.5 מי. גובה המבנה המצוין מתייחס למפלס

גג קומת המגורים האחרונה. בנוסף תתאפשר הקמת מתקנים טכניים כגון מאגר מים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים וכל הנידרש לשם תפקוד תקין של המבנים.



- (1) המסחר בקומת הקרקע בלבד.
 - (2) ולפי המסומן בתשריט.
- (3) תכסית של 100% תת קרקעי. תכסית 0% על קרקעי מלבד לפתחי איוורור עבור חדר השנאים במידה וידרשו ולפתחי גישה לשירות ותחזוקה..



6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה 6.1

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

- 1. התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות.
- 2. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע״י הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- א. העמדת הבניין, מפלסי בינוי, חתכים, חזיתות, מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לרכב ולהולכי תור העמדת הבניין, מפלסי בינוי, חתכים, מונה מונה
 - ב. עבודות פיתוח ונוף, נטיעת עצים בוגרים, שימור עצים, פתרון החדרה והשהיית נגר עילי,
- ג. פתרונות תנועה וחניה על קרקעית ותת קרקעית כולל רחבות כיבוי, שבילי אופניים, חניית רכב דו גלגלי אם תידרש וחניית אופניים.
 - ד. התייחסות למערכות טכניות על הגג ואמצעי הסתרתן. גובה ההסתרה יקבע באמצעות חתך המערכות. תותר הקמת מערכות סולאריות על הגגות בתנאי שישולבו בפתרון הכולל של המערכות על גג המבנים.
- ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע״פ דרישת מהנדס העיר והתקנים התקפים לעת מתן היתר הבניה. הנושאים אליהם יש להתייחס בין היתר הינם הצללה ונוחות טרמית, איוורור טבעי, ניהול מים, טיפול ופינוי פסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיו״ב בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר.
 - ו. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין (בנפרד לכל תא שטח) אם תוצענה ראלה
- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוייב תהיינה תת קרקעיות.
 ח. הבטחת פתרון תכנוני אשר יבטיח פתיחה ואחזקת המעברים אל השצייפ דרך תא שטח 2 בתיאום עם הרשות המקומית.
 - ט. תמהיל הדירות לכל חלקה בניפרד.
 - 3. א. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 - ב. לתא שטח מסי 2 הבטחת תכנון מבנה ציבור בתחום תא שטח זה והבטחת רישומו בבעלות העירייה.
- ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור לכל תא שטח ללא תלות בתאי השטח האחרים.
 - 4. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל את אישור רשות המים.
 - 5. על מגיש הבקשה להיתר בניה לצרף אישור מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה.
- 6. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 10, הינו המצאת אישור תשלום החלק היחסי בעלויות התכנון של תכנית זו ובעלויות ביצוע של השטחים והמבנים המשותפים, ככל שיהיו וחלק יחסי מעלות הקצאת תא שטח 9. התשלום יתבצע ליזמי תאי שטח 2,5 ו - 6 באופן יחסי למעט החלק יחסי מעלות הקצאת תא שטח 9 שישולם במלואו ליזם תא שטח 2.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות להפחתת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחוות הדעת

מועד הפקה: 11/08/2021 14:33 - עמוד 19 מתוך 23 - מונה תדפיס הוראות: 76

תנאים למתן היתרי בניה 6.1

הסביבתית שתוגש למהנדס העיר.

- 2. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מסי 10 יהיה הצגת הסכם חתום בין תאי שטח 2 ו- 10 להסדרת השימוש בכניסה לחניון תא שטח 10 דרך הכניסה לחניון תא שטח 2 ובדבר החזר עלויות הקמת הרמפה והכניסה לחניון.
 - 3. הקמת קרן הונית לדיירים הממשיכים מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
- 4. למען הסר ספק כל התנאים שפורטו לעיל תקפים לכל תא שטח בנפרד ולא ייצרו תלות בין תאי השטח השונים בבואם לקבל היתר בניה.
- 5. השלמת תאי שטח 2,6,10 לאחר רכישת שטחי השלמה על פי המסומן בתשריט ולפי סעיף 70
- 6. תתאפשר בניית חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים בתת הקרקע של תא שטח 9 בהתאם לתנאים שתקבע רשות מקרקעי ישראל לצורך בניה בכל אחד מתאי השטח 2, 5, 6 ו- 10 ובתמורה לתשלום החזר לפי שלא ימנע בנייה דומה עבור כל אחד מתאי השטח 2, 5, 6 ו- 10 ובתמורה לתשלום החזר לפי החלק היחסי לגורם שיישא בעלות הקצאת תא שטח 9.

תנאים למתן היתרי איכלוס 6.2

תנאים לאיכלס של כל אחד מהמבנים בפועל יהיו:

- 1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל אחד מתאי השטח
- בתא שטח מס׳ 2 מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם בפועל בבעלות העירייה תנאי עבור תא שטח 2 בלבד.
- 3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בניפרד. למען הסר ספק הבניה בכל אחד מתאי השטח היא עצמאית ואינה תלויה בשאר תאי השטח בתכנית ועל כן תנאים אלו כמו גם היתרי האיכלוס יוצאו לכל תא שטח בנפרד ללא כל תלות בתאי השטח האחרים.

עיצוב אדריכלי 6.3

- חומרי הבניה המותרים שיחפו את המבנים יהיו חומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. יותר חיפוי המבנה בטיח חוץ איכותי ועמיד.
 - מעקות המרפסות יהיו עשויים זכוכית או מתכת או שילוב בין השניים. לא תותר הקמת מעקה מרפסת בנוי מלבד במרפסות גג או בין מרפסות סמוכות.
- 3. תותר הקמת פרגולות ובתנאי שפרטי הפרגולה יהיו אחידים בכל מבנה ובכפוף לאישור תכנית העיצוב. הפרגולה בקומת הגג אפשר שתגיע עד לקו מעקה הגג.

6.4

- 1. תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ולא יותר מיחס של 1:1 לכל גודל דירה. .
 - תקני החנייה למסחר ולאורחים יהיו בחפיפה עם חניות ציבוריות קיימות בהיקף התכנית בתוך תחום זכויות הדרך לרבות פריקה וטעינה ורחבות הערכות לרכב כיבוי אש.
- 3. פתרון החניה עבור שטח למבנה ציבור בתא שטח מסי 2 יהיה בתחום זכויות הדרך או בהתאם להסכם עם אגף נכסים.
- 4. תותר הקמת חניון תת קרקעי תחת חלק משטחי הדרך בתאי שטח 1,7,8,11 ובלבד שיהיה המשכי לחניון התת קרקעי של תאי השטח הסמוכים. המפלס העליון של תקרת החניון תהיה נמוכה ב-1.5 מי נטו לפחות ממפלס הרחוב על מנת לאפשר מעבר תשתיות עירוניות. חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות.
 - 5. שלביות הביצוע לחניונים עבור תאי שטח צמודים: במקרה ותאי שטח אלה לא יבנו באותה

76 - מונה תדפיס הוראות: 14:33 - עמוד 20 מתוך 23 - מונה תדפיס הוראות: 14:33 מועד הפקה: 14:33 מועד הפקה: 14:33 מועד הפקה

	חניה
	העת, תותר בנית רמפת הכניסה למגרש הראשון הבונה בתוך שטח זיקת ההנאה של המגרש
	השכן כמופיע בתשריט.
	6. במידה ותסתיים בניית חניון אחד בתאי שטח צמודים יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון
	באמצעות רמפה חד סיטרית ועם התקנת רמזור. בפתרון זה תותר העמדת רכב באופן זמני
	במפלס הרחוב לשם המתנה וזאת עד להשלמת בניית רמפה דו סיטרית בין שני תאי השטח.
	7. בכל מקרה תותר בניית רמפה דו סיטרית מלאה עבור תא שטח אחד כל עוד הכניסה לחניון
	תואמת את המסומן בתשריט ובנספח החניה.
	מובר
6.	סטיה ניכרת
	1. תוספת יחידות דיור מעבר ל-258 יחייד תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
	2. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 ובנספחי הבינוי הינו מירבי. כל תוספת קומות מעבר לכך
	תהווה סטיה ניכרת לתכנית, למעט חדר מדרגות לגג.
6.	הריסות ופינויים
	סימון בתשריט: מבנה להריסה
	1. המבנים המיועדים להריסה מסומנים בתשריט.
	2. כחלק מכל היתר בניה שיוצא יהרס המבנה המסומן בתא השטח הרלוונטי.
	3. פסולת הבניין תטופל בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין במחוז תל אביב כפי שאומצה עייי
	הוועדה המחוזית ביום ה- 30.10.2006, עם העדפה להעברת הפסולת לתחנת מעבר שבה
	מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו.
	4. טיפול בחומרי אסבסט במידה וקיימים יעשה עייפ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבל
	יים איפול בווומו י אטבטט במידודו קיימים יעשודעייפ דווד אוונדוו ווק למניעונ מפגעי אטבטט דאבל
	ד. טיפול בווומו י אטבטט במידדדקיימים יעשודעייפ דווד אודנדוו ווק למניעונ מפגעי אטבטט דאבל מזיק (פטור) התשעייא - 2011. מזיק התשעייא - 2011. מונר
6.	
6.	מזיק התשעייא-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשעייא - 2011.
6.	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. מונר בניה ירוקה
6.	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. מונה בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה
	מזיק התשע״א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע״א - 2011. מזיק התשע״א - 2011. מונה לרוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה״ע או מי מטעמו בהתאם לת״י
	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. זיקת הנאה 1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא
	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. זיקת הנאה 1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מס" 4 .
	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקת הנאה שטח מסי 4 . 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה.
	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקות הנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מסי 4 . 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה. 3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה
	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י באל והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקת הנאה שטח מסי 4. 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה. 3. תחזוקת מעברים בזיקות הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה למעבר לרכב בכניסה לחניון.
	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקת הנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מסי 4 . 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה. 3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה למעבר לרכב בכניסה לחניון. 4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור
	מזיק התשע״א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע״א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה״ע או מי מטעמו בהתאם לת״י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ״פ הנמצא בתא שטח מס׳ 4. 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה. 3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה למעבר לרכב בכניסה לחניון. 4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים.
	בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהייע או מי מטעמו בהתאם לתייי 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקת הנאה שטח מס׳ 4. 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה. 3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאח למעבר לרכב בכניסה לחניון. 4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים. 5. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל.
	מזיק התשע״א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע״א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה״ע או מי מטעמו בהתאם לת״י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ״פ הנמצא בתא שטח מס׳ 4. 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה. 3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים. 4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל. 5. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל.
	מזיק התשע״א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע״א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה״ע או מי מטעמו בהתאם לת״י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ״פ הנמצא בתא שטח מס׳ 4. 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה. 3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים. 4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים. 5. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל. 6. תותר הבלטת מרפסת זיז אל זיקות ההנאה עד 1.2 מ׳ מעבר לקו הבניין המאושר.
6.	מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011. בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מס" 4 . 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה. 3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים. 4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל. 5. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל. 6. תותר הבלטת מרפסת זיז אל זיקות ההנאה עד 1.2 מי מעבר לקו הבניין המאושר. 7. יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות מעל לתקרת החניון כאשר זה נימצא תחת דרך.

רישום שטחים ציבוריים השטחי המיועדים לצרכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח מסי 2 יירשמו על שם עיריית תל אביב ובבעלותה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם וחפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא. עיריית תל אביב יפו תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית.

שמירה על עצים בוגרים 6.11

- עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך גבוה לשימור ישולבו בבינוי ככל שניתן. יתרתם יועתקו על נופם ובית גידולם אל מחוץ לאתר.
 - עצים להעתקה יועתקו במידת האפשר לשטחי השצ"פ בתחום התכנית. כל זאת בהנחיית מהנדס העיר ואגף שפ"ע של העירייה.
- 3. יש לשמור על העצים אשר מהווים ערך נופי למקום, בכפוף לאישור אגרונום אגף שפייע. עצים אלו ישולבו ויש לשמור עליהם לפי הנחיות אגרונום ממונה מטעם היזם ובאישור אגרונום אגף שפייע.
 - 4. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה.
 - 5. עצים לכריתה: יש לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ״ע בעירייה.
 - 6. כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בנייה ובאישור פקיד היערות.
 - 7. לצורך היתר כריתה יש להציג את רשימת העצים המיועדים לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
 - 8. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מפרט לשימור עצים על פי נוהל פקיד היערות.
 - 9. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יחייבו תכנון, איטום וניקוז ותחזוקה אינטנסיבית בתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפייע בשלב אישור תכנית העיצוב.

הדפסה 76

הדפסה 76

6.12 משתיות

- *-* חשמל.
- א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. תותר הקמת חדר שנאים בתחום תא שטח מסי 9 בהתאם לדרישות חברת החשמל.
- תקשורת תשתיות תקשורת תהיינה תת-קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים ובאישור הוועדה המקומית.
- 3. מים ביוב ותיעול תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור נספחי מים וביוב על ידי תאגיד מי אביבים.
 - 2,5,6,10 מסי שטח מסי 9 או בתחום תאי שטח מסי 4. תותר הקמת צוברי גז בתחום תא שטח מסי

6.13 איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה:

- 1. תאי שטח 2, 3, 4, 9 יווצרו בהליך איחוד וחלוקה.
- 2. חלק מחלקה 32 הינו חלקת השלמה לחלקה 34 (בתא שטח 2) כמסומן בתשריט, ובהתאם לסעיף 70 לחוק, אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 34.
 - 3. תנאי לרישום האיחוד והחלוקה על פי פרק ג' לחוק יהיה רכישת השטח להשלמה בחלק מחלקה 32 עבור חלקה 34 כמסומן בתשריט.

: קרקע להשלמה

	איחוד וחלוקה	6.13
	 חלק מחלקה 32 הינו חלקת השלמה לחלקה 33 (בתא שטח 10) כמסומן בתשריט, ובהתאם 	
Acce	לסעיף 70 לחוק אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 33	
	2. חלקה 68 בשלמותה הינה חלקת השלמה לחלקה 37 (בתא שטח 6) כמסומן בתשריט, ובהתאם	
	לסעיף 70 לחוק אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 37.	
	3. ניתן לרשום את המגרשים החדשים בתאי שטח 6 ו- 10 על פי החלוקה הקבועה בתשריט על פי	
ווי אוני	פרק די לחוק.	

מונה הדפסה 76

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל תא שטח	1
	בניפרד ללא תלות בתאי שטח האחרים	
	הכלולים בתכנית זו	

