## חוק התכנון והבניה, התשכייה - 1965

# הוראות התכנית

תכנית מס' 1816260-507

4790/אחדשות עירונית ארבר צפון, תא

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 עופר בתל אביב, בין רחוב ארבר מנחם ממערב, רחוב יעקובוב אוריאל מדרום, חלקה 25 שטח למבנה ציבור ממזרח ורחוב 3832 מצפון. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי-בינוי בחלקה 37 גוש 7055 בשטח של כ- 7 דונם..

התכנית קובעת את הריסתם של הבניינים הקיימים הכוללים סהייכ 112 יחייד ב- 7 בניינים ואת הקמתם של 3 מבני מגורים בני 7-19 קומות הכוללים סהייכ 317 יחייד ושטחים בנויים למבני ציבור בקומת הקרקע. כמו כן, קובעת התכנית זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש שתשמש כמרחב ציבורי פתוח, שימושים למבנה הציבור וכהרחבת המדרכה לאורך רחוב ארבר. התכנית מציעה פתרונות חניה ופינוי אשפה בתת הקרקע, נגישות, מיגון ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.

תכנון זמין מונה הדפסה 20





דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית ארבר צפון, תא/4790

ומספר התכנית

1.1

מספר התכנית 507-0656181

**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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 לפי סעיף בחוק

(x)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

שוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום הדפסה 20

התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

**מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו מרחב נתונים כלליים

178171 X קואורדינאטה

661137 Y קואורדינאטה

1.5.2 תיאור מקום

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
	20	ארבר מנחם	תל אביב-יפו
	26	ארבר מנחם	תל אביב-יפו
	18	ארבר מנחם	תל אביב-יפו
	24	ארבר מנחם	תל אביב-יפו
	14	ארבר מנחם	תל אביב-יפו
	16	ארבר מנחם	תל אביב-יפו
	22	ארבר מנחם	תל אביב-יפו

שכונה עופר נווה עופר

#### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן	בשלמותן			01/1 120/2
43	37	חלק	מוסדר	7055

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
11000000	. 1	בילקוט	ילקוט			מאושרת
		פרסומים	פרסומים			
	22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	7000 תא/
	少)			בהוראות תכנית תא/ 5000.		
ישראק				הוראות תכנית תא/ 5000		
נכנון זמי ה הדפסר	ח מונר			תחולנה על תכנית זו.		
	08/02/1978		2443		החלפה	תא/ 1925
	30/06/1996	3840	4423		החלפה	תא/ 2603
	22/03/2007	2085	5643		החלפה	תא/ 2603/ א
	15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את	שינוי	1 תא/ ע/
				המפורט בתכנית זו וכל יתר		
				הוראות תכנית תא/ ע/ 1		
				ממשיכות לחול.		
	20/08/2007	3996	5705	בתכנית זו הוראות תכנית	ללא שינוי	תא/ ג/ 1
				תא/ג/1 אינן חלות		
	10/05/2006	4150	5526	בתכנית זו הוראות תכנית	ללא שינוי	מא/ 3440
				תא/3440 אינן חלות		
	13/12/2016	1488	7400		כפיפות	תמא/ 38/ 3/ א
ישוראכ	16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	4 (ב/ 4 תמא/ 34/ ב
נכנון זמי	n			בהוראות תכנית תמא/ 34/		
ה הדפסו	מונר			ב/ 4. הוראות תכנית תמא/		
				24/ ב/ 4 תחולנה על תכנית		
				<b>11.</b>		
	25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תממ/ 5/ 1
				בהוראות תכנית תממ/ 5/		
				1. הוראות תכנית תממ/ 5/		
				1 תחולנה על תכנית זו.		
	25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	2 /4 /תמא/
				בהוראות תכנית תמא/ 4/		
	A ]			2. הוראות תכנית תמא/ 4/		
				2 תחולנה על תכנית זו.		

#### :הערה לטבלה

מדיניות מסי 9061 להתחדשות שכונת נווה עופר

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר	קנה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות					עמודים/	מידה		
התכנית					גליון			
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עקרונות לטבלת הקצאה	11: 39 18/06/2019	גלית אציל לדור	30/05/2019	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
תכנו	ואיזון							
לא	טבלת הקצאה ואיזון ללא	11: 37 18/06/2019	גלית אציל לדור	30/05/2019	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
	הסכמת בעלים							
לא		08: 53 27/03/2019	ברני גטניו	27/03/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין מרחק בין	11: 57 26/03/2019	גיל צבי שנהב	26/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
	הבניינים וקווי בניין							
לא	נספח תנועה וחניה	14: 31 18/07/2019	דן דמון	18/07/2019	1		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		07: 53 24/07/2018	רן קליק	22/07/2018	36		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח עצים בוגרים	13:08 23/01/2019	נעמן כספי	09/07/2018	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 39 19/07/2018	נעמן כספי	09/07/2018	14		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

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

### מגיש התכנית 1.8.1

דואייל א פור פיספו	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
yariv@ybdl	03-6960202	03-6938380	8	שדי שאול	תל אביב-		17713	יריב בר דיין בשם בעלי	פרטי	עוייד
aw.co.il				המלך (1)	יפו			קרקע פרטיים		

#### הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם בעלי קרקע פרטיים כמפורט ברשימה המצורפת.

#### 1.8.2

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג
							רשיון		
yariv@ybdlaw.co.il	03-6960202	03-6938380	8	שדי שאול	תל אביב-		17713	יריב בר דיין בשם בעלי קרקע	פרטי
				המלך	יפו			פרטיים	

### בעלי עניין בקרקע 1.8.3

## עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
תפנו							רשיון			תואר
zamir@cansh		03-6496644	2	קרית	תל אביב-	כנען שנהב	39543	גיל צבי שנהב	עורך ראשי	
en.co.il				עתידים	יפו	אדריכלים				
BERNI@data	03-7516356	03-7541000	23	בר כוכבא	בני ברק	דאטהמפ	570	ברני גטניו	מודד	
map.com						מערכות מידע				
						גיאוגרפיות				
md@adnof.c	03-5290253	03-5241371	24	רבנו חננאל	תל אביב-	עד-אדריכלי	73550	מיכאל דואני	יועץ נופי	אדריכל נוף
o.il					יפו	נוף בעיימ				

## 

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
dan@arad-		077-4515031	10	הרטגלס	תל אביב-	ניצן ארד	9463048	דן דמון	יועץ תחבורה	
eng.co.il					יפו	הנדסה בעיימ				
caspien7@g		09-7455149	10	ששת הימים	הוד השרון			נעמן כספי	סוקר עצים	אגרונום
mail.com										
Office@yoz	077-3508003	077-3508001	6	ילין מור נתן	תל אביב-	יוזמות למען		רן קליק	יועץ סביבתי	אדריכל
mot-					יפו	הסביבה בעיימ				
sviva.com										
galit@atsil.co	072-2766976		24	הנגר	הוד השרון		657	גלית אציל לדור	שמאי	
.il										



### 1.9 הגדרות בתכנית

#### לא רלוונטי

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### מטרת התכנית 2.1

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית ברחוב ארבר מסי 14, 16, 18, 18, 22, 22, 24 ו-26, נכס הידועה כחלקה 37 גוש 7055 בשכונת נווה עופר.

התכנית כוללת פינוי והריסה של 7 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 112 יחייד והקמת 3 מבנים חדשים המשלבים בנייה מרקמית ומגדלים. בסהייכ 317 יחייד.

התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, היא כוללת הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות לדיירים ומתן מענה לשטחים לצורכי הציבור במסגרת תחומי התכנית, לרבות קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- קביעת השימושים בייעוד המגורים מגורים ושטח בנוי של כ-1000 מ״ר למבני ציבור בקומת הקרקעהדפסה 20 לשימושים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט לרבות שימוש למסחר נלווה בהיקלף של עד 5% משטחי הבניה למבנה הציבור.
  - 3. קביעת זכויות בנייה בהיקף מירבי כולל של 34,525 מ״ר מעל הקרקע וזכויות בנייה בהיקף של 11,738 מ״ר מתחת לקרקע כולל שטחי ציבור בנויים..
    - 4. הוראות בנייה והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי כולל גגות לרווחת הדיירים הממוקמים בגג הבנייה המרקמית.
      - 5. הגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות.
        - 6. קביעת קווי בניין לבניינים.
  - 7. קביעת גובה מבנים מירבי של 75 מי ובהם שלושה מבנים בעלי חזית בת עד 7 קומות כלפי רחוב ארבר ועד 19 קומות כלפי עורף המגרש וקביעת הוראה כי חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו תהווה סטטיה ניכרת לתכנית, בכפוף לסעיף 4.1 ה (1).
  - 8. קביעת זיקת הנאה ברוחב 2 מי לצורך הרחבת רחוב ארבר מנחם וזיקת הנאה נוספת בתחום המגרש לרווחת הציבור בקומת הקרקע.
    - 9. קביעת הוראות בעיניין איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.

הדפסה 20

# 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

## טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 3.1

	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים
5691000	3	דרך מאושרת
תכוון זמין	2	דרך מוצעת

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1

## טבלת שטחים 3.2

沙遊			מצב מאושר
上类	אחוזים	מ״ר	יעוד
الركزون	2.28	161	דרך מאושרת
DD	0.01	1	דרך מוצעת
מונה ו	97.71	6,905	מגורים 3-4 קי
	100	7,067	סה"כ

מצב מוצע			
יעוד		מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		167.39	2.37
דרך מוצעת		0.93	0.01
מגורים		6,900.23	97.62
	סה"כ	7,068.56	100



# 4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים	4.1
& WILLIAM	שימושים	4.1.1
	שטחים ציבוריים בנויים :	
	1. במפלס הקרקע יותרו מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימושים כגון: שירותי חינוך ורווחה,	
יישראל	קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים, שירותי בריאות וספורט.	
תכנון זמין נה הדפסה 20	2. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח.	
20 1105 111 113	3. למבנה הציבור יוצמדו שטחי חצר בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם. שטחי החצר למבנה הציבור	
	מהווים חלק מהשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.	
	: מגורים	
	4. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים.	
	5. במפלס הקרקע מותרים מגורים, מערכות טכניות, שימושים משותפים לרווחת הדיירים.	
	6. פתרונות פינוי אשפה יהיו מתחת למפלס הקרקע.	
	7. מתחת למפלס הקרקע מותרים שימושים בהתאם לתכנית ע/1.	
	8. קומת גג - קומה חלקית למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומתקנים טכניים.	
CHEER STEE	הוראות	4.1.2
	הערות לטבלת הזכויות	Х
	שטחים ציבוריים בנויים :	
	1. בתא שטח 1 ייבנו 1000 מייר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.	
The second secon	2. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח שלא יפחת מ- 1000 מייר לטובת השימוש הציבורי.	
נה הדפסה 20	3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).	
	: מגורים	
	5. סך יחייד המוצעות בתכנית הינו 317.	
	-6. 20% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 70 מייר (עיקרי וממייד) ולא יפחת מ	
	55 מייר (עיקרי וממייד).	
	. שטח ממוצע ליחייד 80 מייר (עיקרי+שירות). שטח דירה לא יקטן מ- 55 מייר (עיקרי וממייד).	
	. תמהיל יחייד יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ויאושר עייי מהייע או מי מטעמו.	
	9. סך כל שטחי הבניה לשימושי המגורים לא יעלה על 33,525 מייר (לא כולל מרפסות).	
	.10 תותר קומה מפולשת חלקית בקומה 07 (גג המבנה המרקמי).	
LWUII:	.11 שטחי השירות כמפורט בטבלה בסעיף 5.	
אי	12. בשטחים מעל הכניסה הקובעת תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך בתנ	
	שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25%. לא תהיה תוספת שטחים מעבר לקבוע בתכנית זו.	
תכנון זמין	בינוי ו/או פיתוח	ב
נה הדפסה 20	שטחים ציבוריים בנויים :	
	1. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו עייי מבקש ההיתר.	
	2. הקמת מבנה הציבור תתאפשר בתחום מבני המגורים וביניהם באופן שלא תפגע איכות מבנה	
	הציבור מגרעיני המבנים והממ״דים. כלל שטחו של מבנה הציבור ייקבע בקומת הקרקע. למבנה	
	הציבור יוצמדו שטחי חצר בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם.	
	3. ככל שניתן, יש להבטיח שטח רגולרי ורציף המאפשר תפקוד יעלי וגמישות בשימוש של השטח	

<ul> <li>מגורים.</li> <li>הפיבורי.</li> <li>הפניסות והמבואות לשטחים הציבוריים תהינה ונפדדות כפי שייקבע בתכנית חעיצוב.</li> <li>הכניסות והמבואות לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי החסובב ותחיינה בהזיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים ממותרים.</li> <li>המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי.</li> <li>המערכת והתשתיות של השטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי.</li> <li>שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, בנון: כניסח ויציאה מחניה, אזורי המבולש בת ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, בנון: כניסח ויציאה מחניה, אזורי המבעול, אזורי אצירה ופינו אשר, ארובות, מתחי אזורוי, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל פבקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות הסחירים והשובי ביללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ואז אזוורור הסחירים.</li> <li>הואשם לתכנית העיצוב.</li> <li>הואשם לתכנית העולית לשטחים הציבוריים הבנויים.</li> <li>תואפשר מצמאות תפעולית לשטחים הציבוריי מבור הפרדה בין המערכות התפעוליות של בהיא לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי והשימוש הציבורי.</li> <li>תואפשר מענה העשליע עבר השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של בסמוך לנישה לשרות הציבור לשטחים הציבוריים הבנויים.</li> <li>תואפשר מענה העולית לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה מיחדים מוחדים והשימוש הציבוריים מוחדים להעלאה והורדה נוסעים לשימוש הציבורי שלים השחיים שימודים להעלאה והורדה נוסעים לשימוש הציבורי מנית במעלה איכות הסביב עברו מטבח בתת הקרעע עבור השטחים בציבוריים לא אותר בערת השתיות בעות הנווית אותר העברת השווית בעותים מותר מהוה של שטחי שירות לשטחים שיבוריים מותר מבור שטחים שוצבוריים.</li> <li>במילו העבור השטחים מבום המבוקש לשומות אותר הוה של שטחי שירות לשטחים עוקרייים מותרים בליות השטחים בגו מובנה מיות במיות במוים לוחות הדיקע.</li> <li>במילו הצבור העבור העות במיות בקומות הורים.</li> <li>במילות במבנים המבקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדירי הבניין בלבד.</li> <li>בשטח הצגרם הצור הוב הור המורה במורם בקומות הק</li></ul>		4 4
<ul> <li>1. הכניסות והמבואות לשטחים הציבוריים מוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותחיינה בהיקף אשר יאשר כניסה מוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותחיינה בהיקף אשר יאשר כניסה נותה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</li> <li>2. הנכת כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי.</li> <li>3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, בגון: כניסה ויציאה מתניה, אזורי המבוקש בה.</li> <li>4. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, בגון: כניסה ויציאה מתניה, אזורי העשל, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתח אזוריו, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל בעבלה על חשימוש הציבורי, בגון: צרבר גו, חדר טרכספורמציה לצורך השימושים הסחירים וראו בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרכספורמציה לצורך השימושים הסחירים וראו בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרכספורמציה לצורך השימושים הסחירים ולאו בעבלה על שטחים הציבוריים לא תנותר הקמת קומות טכניות לשירות הסחירים והשלט לתכנית העיצוב.</li> <li>11. תתאפשר בעבמאות תפעולית לשטחים הציבוריים לבי התקן, במפלס קומות המערקה העליות של לבות אימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של לבות של לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים במידים ולאופנוים ולאופנועים, הסדרי תנועה ובסמוך לגישה לשרות הציבור עשקה בציבורים ליי התקן, במפלס קומות המרתף העליינה מוחדים להעלאה וחורדת נוסעים לשימוש הציבורי, לעבות הפעולי באמצאת שטחים ציבורים במתר הקרקע עבור בירים במורת אישור תכנית במת הקרקע עבור בירים של לשימוש הציבורי, מענה השטחים ביניום וכדומה.</li> <li>11. מקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת השתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא העיצוב הכלול מתרונות אורור בתראם להתחיות היחידה בין השטחים עיקריים ניתן בסחינת הבעור למנוע המבים לשימוש מבנו הקבוף לקומות אחרות.</li> <li>12. שטחים שימוש המבוק למנית העיבור בשטחים מציבורים.</li> <li>13. שלח השטחים לשימוש מבנובים שמבור בשוחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן הצובר היום אחרים על גג מבנה הציבור לאירות מנורים לא תתאפשר המישות במנומו המרקם ייק המורם ביות המורם ביות המרחם ביות המרקם ביות המרחם ביות המרחם ביות המרחם ביות המרחם ביות המרחם ביות</li></ul>	מגורים	4.1
<ul> <li>5. הכניסות והמבואות לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי המותרים החובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים ל. הנוח כל קומה בשטחים הציבורים ייסי בע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי בוגרה כל קומה בשטחים הציבורים ייסי בע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי מוכח במיבורים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר נג, חדר טרנספורמציה, וכיזייב.</li> <li>9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים וראו בריכות שחיה/נוי וראו חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</li> <li>10. הזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים וראו אוורור הסחירים.</li> <li>11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת התפעוליות של במחשים הסחירים והשימוש הציבורי.</li> <li>12. יתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרוף העליונה השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.</li> <li>13. יתאפשר עצמאות הפעולי לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרוף העליונה מיחדים להעלאה הורדת נוסעים לשימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפרוף העליונה מיחדים להעלאה הורדת נוסעים לשימוש הציבורי, לרבות השלים ולאומניים הסדרי תנוער ממוחל להעלאה הורדת נוסעים, לאמוש הציבורים ומתח הקרקע עבור פרקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.</li> <li>14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבים במחינים הציבוריים לא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית מבחינים במיות למורים.</li> <li>15. בתקרת השטחים לשימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבורים.</li> <li>16. בתקרת השטחים לשימוש מבני הציבור כל עד תשכר האפשרות לגישה ישירה בין השטחים ליירים המבות הפרודה ביורים באורה מקום הפרקמי ליחידות הדור.</li> <li>16. לא תתאפשר המפות העלונים לאוחת בחים לוחים בלהיות שלא יפחת מבור בלבד. לא נחת היות שלא השחום מור הובה פני הרחוב:</li> <li>18. לא התאפשר המניות המחום ה</li></ul>		
חסובב ותחיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמות את השימושים הציבוריים המותרים.  6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.  7. גובה כל קומה בשטחים הציבורים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.  8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, בנון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפשל, אזורי אירה ופינוי אשפה, ארובות, מתחי אורור, מתקינים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוייב.  9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ואו חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים החחירים.  10. הזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.  11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה של בורק השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.  12. יתאפשר שצמאות תפעולית לשטחים הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. של קבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינת, אורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מנים במבל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית תעיצוב תכלול מרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מניתו במבוריים. למנית העברת תשתיות כאורת העברת תשתיות עבור השפחשים סחירים. ככל שלא העיצוב.  13. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא העיצוב היות בשורים הציבוריים. ולהיפן. לא יתאפשר ניוד השטחים מצבוריים למנות הברות משחים הציבוריים.  13. בתקרת השטחים במבנים מכנות הצבור מצבות העברת השתיות בשרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפן לא יתאפשר הנמות מבמנים המבוקם משמשרות לירות מצורת במיות במיום המקמים ישמש לטובת שטחים משות שלא המיום בניון בלבד. לא ניתן מנות שלא הוחת בתיש המחום ובתחום זיקת התטא הורים בניות הבניין בלבד. לא יחת במישר המוחם ולא המחרם בית אומרות בית המוחם במיום המוחרם במיום		
<ul> <li>המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשיפושים הסחירים.</li> <li>גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</li> <li>שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי אורי אפיחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי מנבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גו, חדר טרנספורמציה, וכיויים.</li> <li>בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים וראו בריכות שחימעוי ראו חדרי טרנספורמציה, וכיויים.</li> <li>השימושים הסחירים וראו בריכות שחימעוי ראו חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים החחירים.</li> <li>התאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.</li> <li>תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של ובסמוד לנישה לשרות הציבורי. של קבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריי, מענה תפעולי באמצעות שטחים דציבוריי.</li> <li>יות לישה לשרות הצבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנעים, חסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים, לשימוש הציבוריי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנים לבדומים.</li> <li>בתקרת השטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית מעור במבוריים לבוריים בכלול פתרונות אורור בחתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח העיצוב.</li> <li>בתקרת השטחים הציבורים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא העיצוב</li> <li>בתקרת השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפן. לא יתאפשר נעיד השטחים מקבות הקבוף לקומות אחרות.</li> <li>מנורים:</li> <li>בסמור הקבויו המקום מבנה המרקמי שמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתר היה המובשר הפניו במרות ובתיום זיקת התאמי וובטח מומקם להייחות מולק ול איפחת מ-1. מים החרוב.</li> <li>בשטח המגות במונים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתר מורח וברים הומר העליונים יהיו במישור המדרבה ולא יפחת מ-1. מורח מורח במיות מורח בניוים הומרם היא היחום מעל הומרם היאו במיום המ</li></ul>		
<ul> <li>7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי. המבוקש בה.</li> <li>8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי. תפעים שלו, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. השימושים השימושים הסחירים ואבו בריכות שחיה/נוי ואו חדרי טרנספורמציה, וכיו"ב. השימושים השימושים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות החסחירים.</li> <li>10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ואו אוורור בהחתם לתכנית העיצוב.</li> <li>11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריי, לבנות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.</li> <li>12. יתאפשר מענה תפעולי עבור חשימוש הציבורי, לבנות הפרדה בין המערכות התפעוליות של ובסמוך לנישל לשרות הציבורי. של לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ובסמוך לנישל לשרות הציבורי. של הקבוע מקומות חניה לאומניים ולאופניים ולאופניים ולאומניים, חסדרי תנועה מיחדרי מנועה מיחדרים והערה מיחדרים והערה מיחדרים והערה מיחדרים והערה מיחדרים והערה מיחדרים והערה מיחדרים ולאומנית העיצוב בסכל פתרונות אותרור בתתאם לתנויות היחידה לאימות הסביבה עבור מטבח בשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.</li> <li>11. תנקשר השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין מבחינה תכנית העיבורי מבין השטחים שיבוריים.</li> <li>12. מקר השטחים הציבורים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים בנית ובמיות מבטחים הציבוריים.</li> <li>13. מישת במקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטחים הציבוריים.</li> <li>14. תתאפשר המיחד במנים מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי מנורה (הול הצישור במבני הצבור הבחים לא יפחת מ-11 מיחד ות הקרקע.</li> <li>15. בשטח הגנות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ימח מבור העליונים היום היום היום היום היום היום היום הי</li></ul>		
פתבוקש בה.  8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי וול מענל, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתח אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גו, חדר טרנספורמציה, וכיויב.  9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים.  10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצור.  11. תתאפשר עצמאות תפעלי עבור השימוש הציבוריי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים במוראים לתכנית העיצור.  12. יתאפשר מענה תפעלי עבור השימוש הציבוריי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. לביות הפרדה בין המערכות התפעוליות של הסמוך לנישה לשרות הציבורי. ש לקבוע מקומות חנייה לאומניים ולאומנועים, הסדרי תנועה ווסמוך לנישה לשרות הציבורי. ש לקבוע מקומות העייה באמצעות שטחים ציבוריים ומיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש אציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים ומיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים ומיוחדים להעלאה והורדת נוסעיה, אחסנה, אצירה ופינו אשפה, שטחים טכניים וכדומה. ביות מענית הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה. ביות מבים בשטחים הציבוריים מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  13. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא תציבוריים לבין השימוש המבוקש למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים עיקריים הציבוריים לבן השימוש במביקום מבני הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  13. בעסח המגרש במיחת במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מגורים הובתה בין ממבדלים לא פרת מים המברה היות מירות מירות מירות מירות מורות מורה מורות מיחום במורות מיחום מו		
<ul> <li>8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גו, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</li> <li>9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ואו בריכות שחיה/נוי ראו חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</li> <li>10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ויאו אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</li> <li>11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.</li> <li>12. יתאפשר מענת תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של ובסמוך לנישה לשרות הציבור לשטחים הציבורי לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ווכסמוך לנישה לשרות הציבורי. ש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבורי מלי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.</li> <li>14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח תעיצוב.</li> <li>15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולדומך.</li> <li>16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולדומך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.</li> <li>16. מחקשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור תות הציבורי ממזרח (חלקה 25).</li> <li>17. תתאפשר המשחת במיקום מבמנה מהציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח מורים.</li> <li>18. לא תתאפשר המשחת במרום המרקמי ליחידות הדיור.</li> <li>18. שטח המגרש המתחו בתחום יוקת התראה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מירוב.</li> <li>18. בים אחמנה במנה מרום ביותר בידררה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת הרחוב.</li> <li>18. ביותר התוח בין המורוב.</li> <li>19. במובה פני הרחוב.</li> </ul>	7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי	
תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.  9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות הטחירים.  10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.  11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימוש הציבורי.  13. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה השימוש הציבורי. לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של ובסמוך לנושה ללארות הציבורי. שלקבוע מקומות חנייה לאומניים ולאומנועים, הסדרי תנועה ממודדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבורים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסונה, אצירה ופינו אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  13. בתקרת השטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית תעיצוב.  14. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא העיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים בין השטחים הציבוריים בין השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  16. מקרים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  17. תתאפשר נמישות במיקום מננה הציבור כל עוד תשמה האפשרות לנישה ישירה בין השטחים הציבורי ממורח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גו מבנה הציבור הבניי וחצרות: במבים המרקמי ליחידות הדיור.  18. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  19. בשטח הגנות במבנים המרקמים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתך מגורים בין המצחלים לא יפחת פר לחידות הדיור.  21. שטח הגנות במבנים המרקמים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתך מגורים בין המגולים לא יפחת פ-14 מי.  21. בשטח המגות במבום מיחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מי.  21. בשטח המגורם הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעה שלא יפחת מ-1.1 מי.  22. בשטח המצוח במנום מניה במיות במיות במיות המדרם ביורות היחום.	המבוקש בה.	
מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גו, חדר טרנספורמציה, וכיוייב.  9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ואו בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. 10. חיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב. 11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. 12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. 13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאומנועים, הסדרי תונעה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אוחרור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אוחרור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב. 13. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבורי מנותן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות באמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים ניקריים לבין חשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיק. אל א יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות. 14. תתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות. 15. תתאפשר ניוד השטחים מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי ממורח וחלקה 25. 18. לא תתאפשר הקמות מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור מנורים: 19. מנורים: 19. מורים: 19. המרחק בין המגדלים לא פחת מ-14 מי. 19. בשטח המגרש הפתוח ובתחם זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מיות המרחף יהיה בנובה הנוחו בתחם ביו המושר מנורם במום המרחף וחלקה למיה התחוח בותה המדוח ובתום היהיה בובה המים החרום.	8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורגונה	
<ul> <li>9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ואו בריכות שחיה/ווי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים חסחירים.</li> <li>10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</li> <li>11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הציבורי. לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. ש לקבוע מקומות חנייה לאופנוים ולאופנועים, הסדרי תנועה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. ש לקבוע מקומות חנייה לאופנוים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים מת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.</li> <li>11. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח העיצוב.</li> <li>12. בעדרת השטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית ועיצוב.</li> <li>13. מעדרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</li> <li>14. מסך השטחים לשימוש מבנים הציבור הבנוים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר נמישת במכנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניו וחצרותי לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).</li> <li>15. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.</li> <li>16. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.</li> <li>17. מתחשם בנובה פנתח ובתחם זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מניתן המנחה העליונים יהיו במישר המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת מ-1.1 מנורים.</li> <li>18. מיה הרום בנובה פני הרחום.</li> </ul>	תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל	
השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.  10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.  11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.  12. יתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הציבורי.  13. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של ובסמוך לגישה לשרות הציבורי, יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח בעיבור.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השטחים לשימוש המבינה שלמיעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש המביקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  17. תתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור המורים.  19. לא תתאפשר המבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מגורים:  19. לא תתאפשר המבתה המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן ההצמיד שטחים בג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  19. לשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מיחר המרתף יהיה בנובה פני הרחוב.	מגבלה על השימוש הציבורי, כגון : צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו״ב.	
חליורים.  10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.  11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.  12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימוש הציבורי.  13. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פיקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מעצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר נמישות במבוקש למנית רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר נמישות במוקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לנישה בין השטח הציבורי המבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח מציבורי ממורת וחלקה 25.  17. תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור מיהיה להצמיד שטחים בגו ממבנה המרקמי ליחידות הדיור.  19. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  19. שטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.1 מי המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות	
10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב. 11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. 12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. 13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי חתקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פיקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה. 14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מעיצוב. 15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות. 15. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר נמיות מבמיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לנישה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח מציבורי ממורח (חלקה 25). 14. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. 15. לא תתאפשר הממת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. 16. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 17. את האפשר המיחד בת המבנה המרקמי ליחידות הדיור. 18. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 18. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1. מי. 18. פני האדמה העלינים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת הרחוב.	השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים	
בהתאם לתכנית העיצוב.  11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.  12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.  13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מעצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית ויתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים וניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לא תותר העברת בשטחים הציבוריים.  16. מקד השטחים לשימוש מבני הציבור בנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר ניוד השטחים מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי במניו וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.  19. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מגורים:  19. לודים במודלים לא יפחת מ-14 מי.  19. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי.  19. המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	הסחירים.	
11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. 12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של 13. השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. 13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה. 14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח העיצוב. 15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. 16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור בל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות. 17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25). 18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. 19. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מורים: 19. לודים המגדלים לא יפחת מ-14 מי. 19. לודים המגדלים לא יפחת מ-14 מי. 19. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.5 מי. המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור	
12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.  13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבורים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מציבור בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממורח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. מגורים:  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  23. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מי. המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	בהתאם לתכנית העיצוב.	
השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.  13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבורים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופניעים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר נמישות במיקום מבנה הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. מגוררים:  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מגוררים:  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מגוררים:  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן הזר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  21. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ - 1.1 מי. המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	.11 תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.	
13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא וניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. 14. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהתפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות. 15. תתאפשר ניוד השטחים מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25). 18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. 19. שטח הגנות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מגורים: 19. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 19. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי. המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של	
ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מגורים:  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מרה הראמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  21. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי.  21. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרחן יהיה בגובה פני הרחוב.	השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.	
מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא וניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבורי כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממורח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן מגורים:  21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  21. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מי.  21. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה	
בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים בין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. מגורים:  מגורים:  16. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  17. בשטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  18. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  19. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מי.  19. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה	
11. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  13. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. 13. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות. 14. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25). 15. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. מגורים: 16. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 17. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי. 18. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מי. 18. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים	
מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. 16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות. 17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי המזרח (חלקה 25). 18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. מגורים: 21. שטח הגוות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בג המבנה המרקמי ליחידות הדיור. 21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 21. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי. 21. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי. המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.	
חעיצוב.  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. מגורים:  מגורים:  11. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  12. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מ׳.  15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.1 מ׳.  16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח	
<ul> <li>בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</li> <li>16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.</li> <li>17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).</li> <li>18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. מגורים:</li> <li>מגורים:</li> <li>בטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.</li> <li>13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.</li> <li>14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי.</li> <li>15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.5 מי.</li> <li>16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.</li> </ul>	מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית	
ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי המבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. מגורים:  19. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  19. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  19. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי.  19. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.5 מי.  19. מוברתף יהיה בגובה פני הרחוב.	העיצוב.	
הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.  17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  21. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי.  21. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא	
<ul> <li>16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.</li> <li>17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).</li> <li>18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.</li> <li>מגורים: <ul> <li>מגורים:</li> <li>מונה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.</li> <li>13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.</li> <li>14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מ׳.</li> <li>בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.5 מ׳.</li> <li>המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.</li> </ul> </li> <li>16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.</li> </ul>	ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים	
ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות. 17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25). 18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור. 21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור. 21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 21. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי. 21. במרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.	
17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.  12. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מ׳.  15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מ׳.  16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים	
הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.  21. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  21. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  21. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי.  21. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי.  21. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	ולהיפך. לא יתאפשר ניוד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.	
18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.  מגורים:  12. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מ׳.  15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מ׳.  16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח	
מגורים:  12. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי.  15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי.  16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).	
12. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור. 13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי. 15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי. 16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.	
12. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור. 13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי. 15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי. 16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.		
יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.  13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.  14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי.  15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי.  16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	: מגורים	
13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע. 14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי. 15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי. 16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	12. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן	
<ul><li>14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי.</li><li>15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי.</li><li>16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.</li></ul>	יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיור.	
15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי. 16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.	
16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מי.	
המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ- 1.5 מי.	
' I	16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת	
.17. עבור כל עץ בוגר יש לאפשר כ- 24 קוייב אדמה גננית.	המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.	
r i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	.17. עבור כל עץ בוגר יש לאפשר כ- 24 קוייב אדמה גננית.	

מגורים	4.1
18. יש לאפשר רציפות בתי גידול ככל הניתן.	
קווי בנין	λ
קו בניין מערבי לרחוב ארבר - 3 מי.	
קו בניין דרומי לרחוב יעקובוב - 4 מי.	
קו בניין מזרחי - קו 0 למבני הציבור בקומת הקרקע	
קו בניין 5 מי למגורים מעל קומת הקרקע.	
קו בניין צפוני לרחוב 3832 - 4 מי. מונה הדפסה 20	
קו בניין 0 למרתפים תת קרקעיים למעט כלפי רחוב ארבר. לא תתאפשר הקמת מרתפים בתחום	
זיקת ההנאה לאורך רחוב ארבר.	
מרתפים	7
1. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1 ותמייא 34/ב/4.	
2. לא תתאפשר הקמת מרתפים בתחום זיקת ההנאה ברוחב 2 מ׳ לאורך רחוב ארבר.	
<ol> <li>תתאפשר גישה נפרדת למבנה הציבור מקומת המרתף.</li> </ol>	
י א. פתרון אשפה יהיה תת קרקעי ויתואם עם מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תכנית	
העיצוב הארכיטקטוני.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	ה
1. מספר קומות:	
המבנים המרקמיים יהיו בגובה של 7 קומות.	
המגדלים יהיו עד 19 קומות כולל קומות המבנים המרקמיים אשר יהוו קומות מסד למגדלים. <sup>מונה</sup>	
תוספת של קומה טכנית בגובה של עד 2.20 מי נטו מעבר למצוין בסעיף זה לא תחשב כסטייה	
ניכרת לתכנית. כל חריגה נוספת במספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	
2. גובה המבנים :	
גובה המגדלים לא יעלה על 75 מי מפני מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה.	
גובה המבנים המרקמיים לא יעלה על 29 מי בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הקומה	
העליונה.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב	
ונטיעות, כמוגדר בפרק אי לחוק התכנון והבניה התשכייה 1965	
הוראות	4.2.2
זכות מעבר לרכב	א
רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב	

## תכנית מס': 507-0656181 - שם התכנית: התחדשות עירונית ארבר צפון, תא/4790

4.3	דרך מוצעת
4.3.2	הוראות
Х	זכות מעבר לרכב
	רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט





# .5 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א׳

		קו בנין (מטר)			מספר קומות		מבנה- (מ"ר) (מ"ר) מתא (מ"ל מבנה שטח) (מ"ר) מעל (מ"ר) מעל הכניסה הקובעת				ח"ד מבנה- מעל הכניסה	יח"ד מ ה ה	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מן זמין מן זמין הדפסה 20	קדמית כ מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	לכניסה בעת שרות	ה הקובעת שרות	מעל הכניס עיקרי	גודל מגרש כללי				
	3	(3) 0	4	4						1050	(2) 50	200	(1) 800	6905	שטח בנוי בתחום קומת קרקע	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
	3	5	4	4	(8) 2	(7) 19	(6) 75	317	(5) 60	45263	11738	11969	) 21556 (4	6905		1	מגורים	מגורים



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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(a"r)				
	שטח בנוי בתחום קומת קרקע	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
(9) 3804		1	מגורים	מגורים

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:

\*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.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ..) תתאפשר המרת שטחים בין שטחי השירות והשטחים העיקריים..
- (2) שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי חניה שיוקצו עפייי תקן למבנה הציבור.
  - (3) קו בניין מזרחי 0 מי למבני הציבור בקומת הקרקע..
- (4) תתאפשר המרה של שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים מעל הקרקע ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ- 25%.
  - (5) כולל את השטח הבנוי בקומת הקרקע למבנה הציבור.
  - (6) גובה המבנים מעל הכניסה הקובעת- עד 75 מי למגדלים.
    - (7) 8 קומות לבנייה המרקמית / 19 קומות למגדלים.
  - (8) קו בניין למרתפים יהיה קו בניין 0 למעט כלפי רחוב ארבר בו יקבע קו בניין 2 מי מגבול המגרש
    - תותר בניית קומת מרתף נוספת והגדלת שטחי השירות מתחת לקרקע בהתאמה.

(9) בנוסף לשטח העיקרי בתא שטח 1, יותרו 3804 מ״ר שטח עיקרי למרפסות בלבד. שטח מרפסת ממוצע יהיה כ- 12 מ״ר ולא יותר מ-14 מ״ר. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה הדפסה 0 סטייה ניכרת לתכנית..



# .6 הוראות נוספות עיצוב אדריכלי 6.1 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. 2. לא תותר כל בניה עפייי תכנית זו אלא אם אושרה עייי הועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי 3. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת<sup>מונה</sup> קיימא עפייי הנחיות מהייע והרשות לאיהייס התקפות לעת הוצאת ההיתר. 4. תכנית העיצוב תקבע את מיקום ועיצוב שטחי הציבור. 5. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. 6. תכנית העיצוב תציג פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם השימוש שנקבע עייי העירייה אינו דורש זאת. 7. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל יח"ד ותכלול מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות 8. בתכנית העיצוב תקבע התפלגות השימושים בקומת הקרקע, מיקום חדרים טכניים, שטחים משותפים לדיירים, דירות המגורים, יציאות מחניון וכדומה. 9. קביעת הוראות מחייבות והנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר, מרפסות, סככות צל ואלמנטים ארכיטקטונים. 10. בתכנית העיצוב יקבעו מיקום לחניות אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצ״ב. תכנית העיצוב תקבע את עיצוב ופיתוח מפלס הקרקע, כולל חומרי ריצוף, נטיעות עצים, $rac{1}{lpha lpha lpha}$

- 11. תכנית העיצוב תקבע את עיצוב ופיתוח מפלס הקרקע, כולל חומרי ריצוף, נטיעות עצים, <sub>מ</sub> גינון, ריהוט חוץ, הצללות, פתרונות ניקוז וחלחול, מיקום מתקני האוורור, רמפת כניסה ויציאות מהחניון, חדרי טרנספורמציה, גובה מפלסי הפיתוח, פתרונות אקוסטיים למתקנים הטכניים הממוקמים על גג המבנים המרקמיים, גידור וכיו״ב.
- 12. בתכנית העיצוב יקבע גובה הקומות ובלבד שגובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.8 מי.
  - .13 תכנית העיצוב תקבע את מיקומו המדויק של השטח בזיקת הנאה.
  - .14 מיקומו הסופי של השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב.
  - .15 תכנית העיצוב תקבע את עיצוב קומת הגג המשותפת לשביעות רצון מהייע או מי מטעמו.
- .16 עיצוב המרפסות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
  - .17 מיקום העצים הבוגרים יקבע בתכנית העיצוב.
- 18. תכנית העיצוב תכלול מתווה להסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאח לציבור.
- 19. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בניה ותכנון בר קיימא עפייי הנחיות אדריכל העיר וכולל חווייד והתייחסות לנושאים הבאים : יצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חניה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.

## 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב עייי הוועדה המקומית.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה עיריית תל אביב למסמך סביבתי שהמלצותיו יעוגנו בהיתרי
   בניה אשר יתייחס לנושאי אקוסטיקה, איכות אויר (מערכות אוורור חניונים, פליטות גנרטור

מועד הפקה: 28/11/2019 - 13:42 עמוד 17 מתוך 21 - מונה תדפיס הוראות: 20

התכנית: התחדשות עירונית ארבר צפון, תא/4790	תכנית מס': 507-0656181 - שם ו	
n	תנאים למתן היתרי בני	6.2
ג, אסבסט, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסו	לשעת חרום), קרינה, זיהום קרקי	
	והבניה כולל לציוד צמייה.	
רסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם עייי מו	3. הצגת פתרונות אדריכליים והנז	
	או מי מטעמו.	
ה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.	4. עמידה בדרישות מדיניות הועדו	
רב דו גלגלי עפייי תקן הקבוע בחוק.	5. תובטח התקנת מקומות חניה כ	
אופניים שלא יפחת מתקן הקבוע בחוק ועפייי תקן החניה!	6. תובטח התקנת מקומות חניה כ	
ות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי הגבוה מביניהכ	עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיני	
	: תנאים למתן היתר בנייה	
ל השטחים שבזיקת הנאה לטובת הציבור.	7. רישומם או הבטחת רישומם שי	
ריים הבנויים והבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעל	8. הבטחת הקמת השטחים הציבו	
	העירייה.	
זים המשותפים עם זיקת הנאה ליציבור, לרבות בדרך של	9. הבטחת מנגנון לתחזוקת השטו	
	. הסכם עם עיריית תל אביב-יפו	
: :לוס	תנאים למתן היתרי אינ	6.3
: Y'	תנאים לאכלוס מבני המגורים יהי	
תן היתרי בנייה.	1. מילוי כל ההוראות בתנאים למ	
וירתם לידי העירייה.	2. בניית השטחים הציבוריים ומס	
בוריים בבעלות העירייה בספרי המקרקעין.	3. רישום בפועל של השטחים הצי	
לטובת הציבור.	4. רישום בפועל של זיקות ההנאה	
אחזקת המתחם.	5. הצגת הסכם עם חברת ניהול לג	
ת הנאה לשביעות רצון מהייע או מי מטעמו והתחייבות	6. השלמת הפיתוח בשטחים בזיק	
השטחים הללו על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת הר	לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של ו	
היזם לבין גורמי העירייה על תחזוקת השטחים בזיקת הנ <i>א</i>	7. חתימה על הסכם תחזוקה בין ו	
ב, ניקוז, חשמל ותקשורת.	8. השלמת כל תשתיות המים, ביו	
	זיקת הנאה	6.4
קת הנאה למעבר הולכי רגל יהיו פתוחים למעבר הולכי רג	1. השטחים המסומנים בסימון זי	
ת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.	ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובו	
פייי המסומן בתשריט.	2. תרשמנה זיקות הנאה לציבור ע	
ת לתחזק במקום בעלי הזכויות את השטחים הפתוחים.	3 עיריית תל אביב-יפו תהא רשאי	
יכללו רצועה של 2 מי רוחב לאורך רחוב ארבר ושטחים	השטחים המסומנים בזיקת הנאה	
- 2.5 דונם.	נוספים בהיקף כולל שלא יפחת מ	
נאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכוי	4. שינוי בגבולות ותוואי זיקת הה	
קת הנאה ברוחב 2 מי לאורך רחוב ארבר בגבול המגרש הנ	לזיקות ההנאה יישמר. תישמר זיי	
בהיקף שלא יפחת מ-700 מייר.	ויקבע שטח לגינה/כיכר ציבורית ו	
בזיקת הנאה לציבור בהיקף שלא יפחת מ- 2.5 דונם יקבע	5. מיקום סופי של השטח הפתוח	
וח ויתוכנן כמרחב ציבורי איכותי.	בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתו	

שיקבעו.

ציבוריים, בהתאם לתכנון מבנה הציבור שיקבע בתכנית העיצוב ולשימושי מבנה הציבור כפי

6.4	זיקת הנאה
	י ד. השטח בזיקת הנאה מיועד לשטח מגונן, כיכרות ורחבות, שבילי הליכה, ריהוט רחוב, בריכות
	נוי, שימושים פתוחים תומכים לשטחי הציבור הבנויים וכדומה.
	8. תתאפשר הצבת מתקני הצללה, ישיבה, תאורה וכדוי בשטח המגרש הפתוח, כולל בתחום
	המסומן בזיקת הנאה לציבור.
	9. השטח בזיקת ההנאה ברוחב 2 מי לאורך רחוב ארבר יפותח כחלק מהרחוב ויתאפשרו בו
	הקמת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, נטיעות, ריהוט רחוב וכל תשתית נדרשת בהתאם
	לדרישות העירייה. מתחת לשטח זה לא תתאפשר הקמת מרתפים.
	10. לא יתאפשרו פתחי אוורור ופליטת אוויר מהחניון התת קרקעי בתחום זיקת ההנאה.
	11. לא יתאפשרו חדרי טרנספורמציה עיליים בתחום זיקת ההנאה. במידה וחדר
	הטרנספורמציה יקבע בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה, לא יהווה שינוי למפלס הקרקע
	ממפלס הפיתוח ולא יפגע באפשרות השהיה בתחום זיקת ההנאה על הקרקע.
6.5	הריסות ופינויים
	סימון בתשריט: מבנה להריסה
	1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.
	2. לשלב תכנית העיצוב האדריכלי נדרש סקר אסבסט עייי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר
	לרשות לאיכות הסביבה ולשלב היתרי הבניה יועבר היתר הפירוק מהמשרד להגעת הסביבה,
	האגף לאבק מזיק, ויסומן עייי האדריכל / מהנדס עייג התכנית.
6.6	בניה ירוקה
	ו. בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות:
	שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדי), מחזור
	פסולת, שימור וחסכון מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה עפייי הנחיות מהנדס העיר.
	2. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור 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.
	3.חסכון במים:
	א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים
	המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי תייי 5281.
	ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן
	כמפורט בנספח קיימות לתכנית.
6.7	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של
	מינהל התכנון בנושא זה.
6.8	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
	רגישים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
	2. תקשורת

	6.8
המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית.	
3. ניהול אנרגיה	
ל. ני דור אנו גידו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה ביצוע של סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות	
אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, יצור אנרגיה	
מקומי (סולארי, גז טבעי וכדי) וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.	
תפון זמין. 4. 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.	
חניה	6.9
1. החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה המנחה.	
2. תקן החניה הינו 0.8 מקומות חניה לכל יחייד.	
3. יוצמדו מקומות חניה למבנה הציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	
4. פתרון החניה יהיה בתחום מגרש המגורים בתת הקרקע.	
<ul><li>5. שינוי הכניסה לחניון יידרש לאישור אגף התנועה ולא יהווה שינוי לתכנית.</li><li>6. רמפת כניסה/יציאה מהחניון תהיה מרוחקת משימושים רגישים במבנה.</li></ul>	
3. ר מבונ כניסרו מביאור מורוניון דמוירו מורודוקונ מסימו סיד איסים במבמו. 7. אוורור חניונים יהיה במפלס הגג בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה כמצויין בסעיף	
.6.6.2	
מונה ודפסה 20 מונה ודפסה 20 מונה מי נגר	6.10
1. בהתאם לתמייא 34/ב/4, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל	0.10
בו בוונגזם קונבי זו דפיבת, דונה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי	
המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.	
המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. 2. בכפוף לאישור רשות המים ומהייע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים	
2. בכפוף לאישור רשות המים ומהייע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים	
<ol> <li>בכפוף לאישור רשות המים ומה"ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים</li> <li>חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול,</li> </ol>	
<ul> <li>בכפוף לאישור רשות המים ומהייע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים</li> <li>חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול,</li> <li>תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכדי אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>ניהול מי נגר:</li> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב</li> </ul>	
<ul> <li>בכפוף לאישור רשות המים ומה״ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכדי אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>ניהול מי נגר:</li> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</li> </ul>	
<ul> <li>בכפוף לאישור רשות המים ומהייע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים</li> <li>חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול,</li> <li>תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכדי אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>ניהול מי נגר:</li> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב</li> </ul>	
<ul> <li>בכפוף לאישור רשות המים ומה״ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכדי אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>ניהול מי נגר:</li> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</li> </ul>	6.11
<ul> <li>בכפוף לאישור רשות המים ומהייע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה וכד׳ אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>ניהול מי נגר:</li> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</li> <li>ב. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</li> <li>סטיה ניכרת</li> <li>שטיה ניכרת לתכנית.</li> </ul>	6.11
<ul> <li>2. בכפוף לאישור רשות המים ומהייע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדי אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>3. ניהול מי נגר: <ul> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</li> <li>ב. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</li> </ul> </li> <li>7. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה דפסה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה דפסה בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה דפסה בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה דפסה בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה בתכנית זו תהווה בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה בתוחות מלבד מרפח בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה בתכנית זו תהווה בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה בתוח בתכנית זו תהווה בתוח בתכנית זו תהוו בתכנית זו תהוו בתוח בתכנית זו תהוו בתכנית זו תחום בתכנית זו תחום בתכנית זו תחום בתכנית זו תחום בתבנית זו תחום בתכנית זו תחום בתכנית זו תחום בתבנית זו תחום בתכנית זו תחום בתבנית זו בתבנית זו בתבנית זו בתבנית זו בתבנית בתבנית זו בתבנית זו בתבנית זו בתבנית זו בתבנית זו בתבנית בתבנית בתבנית זו בתבנית זו בתבנית בתבנית זו בתבנית זו בתבנית זו בתבנית בתבנית</li></ul>	6.11
<ul> <li>בכפוף לאישור רשות המים ומה"ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדי אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>ניהול מי נגר:</li> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</li> <li>ב. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</li> <li>סטיה ניכרת לתכנית.</li> <li>ב. מבונה משטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</li> </ul>	6.11
<ul> <li>2. בכפוף לאישור רשות המים ומה"ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה וכד׳ אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>3. ניהול מי נגר: <ul> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</li> <li>ב. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</li> </ul> </li> <li>1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מונה זדפסה 20 לסעיף 1.4 ה (1)</li> <li>לישום שטחים ציבוריים</li> </ul>	6.11
<ul> <li>בכפוף לאישור רשות המים ומה"ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>ניהול מי נגר:         <ul> <li>ניהול מי נגר:</li> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</li> <li>ב. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</li> </ul> </li> <li>1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית. בכפוף מונה מסעיף 1.4 ה (1)</li> <li>לישום שטחים ציבוריים</li> <li>השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים</li> </ul>	
<ul> <li>2. בכפוף לאישור רשות המים ומה"ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה וכד׳ אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>3. ניהול מי נגר: <ul> <li>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</li> <li>ב. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</li> </ul> </li> <li>1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף מנה הדפס לסעיף 1.4 ה (1)</li> <li>לישום שטחים ציבוריים</li> </ul>	

6.12	רישום שטחים ציבוריים	
	מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.	
6.13	הוצאות הכנת תוכנית	
	הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנון על פי סעיף 69 (12) לחוק.	
6.14	הנחיות מיוחדות	
	הוראות מעבר	יעוראַל
	כל עוד לא מומשה תכנית זו תתאפשר הוצאת היתרי בניה לצרכים הבאים בלבד:	תסנוו זמיו
	1. תוספת מעלית.	מונה הדפסר
	2. תוספת מרכיבי חיזוק ללא תוספת שטחים.	
	3. שיפוץ להסרת מפגעים.	

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

	התנייה	תאור שלב	מספר שלב
		התכנית תמומש ותוקם בשלמותה ובשלב אחז	1
P	7.5	לא יתאפשר פיצול היתרי בניה לבניינים	
		בודדים, בשלביות ועל חלק מהחלקה בלבד.	

## 7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

