

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0200352**

**תא 4233 שדרות ירושלים-קהילת קנדה**

**תל-אביב**

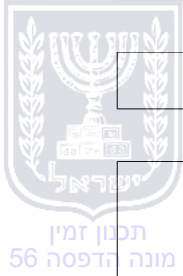
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים. התוכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכוני דרום יפו. אזור התוכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).

המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון.

הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה. ו 3- מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה. לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתר בנייה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטחים פתוחים לציבור, כאשר בלב הפרויקט מתוכנן שטח ציבורי פתוח מרכזי משמעותי בשטח של כ-2.6 דונם לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כל השטחים בתחום התוכנית מעבר למגרשים הסחירים יהיו בזיקת הנאה לטובת הציבור ובכך התוכנית שומרת ומחזקת צירי הליכה קיימים בשכונה ואף קובעת צירים חדשים הקושרים בין פנים השכונה לשדרות ירושלים וכן צירי הליכה מצפון לדרום.

בתכנון המתחם, שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן ונקבעה האפשרות להקמת מבני ציבור (גני ילדים) בשטח של כ-1000 מ"ר.

פתרונות החנייה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, כאשר מתוכננים מרתפי חניה משותפים לכל המתחם.

התוכנית הינה תוכנית ראשונה לפינוי בינוי בשכונת יפו ד' ויש בה כדי להוות זרז להתחדשות האזור כולו. כחלק ממסמכי התוכנית הוכן סקר חברתי שמיפה את הבעלים בתחום התוכנית ונקבעו דרכי פעולה בהתייחס לפילוח האוכלוסיות הייחודיות הקיימות בתחום התוכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 507-0200352

שטח התכנית	1.2
------------	-----

26.092 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית  
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 176736

קואורדינאטה Y 659899

**1.5.2 תיאור מקום**

התוכנית ממוקמת בין שדרות ירושלים ממערב לרחוב קהילת קנדה במזרח ורחוב הגיבורים מדרום.

ציר שדרות ירושלים מהווה ציר התנועה הראשי באזור שעתיד לעבור בו קו רכבת קלה להסעת המונים.

התוכנית גובלת מדרום על קו התפר בין תל אביב יפו לבת ים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

**נפה** תל אביב**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	20	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	32	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	26	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	12	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	22	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	24	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	10	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	14	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	18	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	30	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	16	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	28	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	209	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	221	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	211	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	219	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	217	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	213	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	211	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	215	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	217	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	213	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	215	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	219	

יפו ד' - גבעת התמרים

**שכונה**

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	156-161, 165, 196-198, 200-201, 238	203, 236, 239
7153	מוסדר	חלק	368-369, 410, 413	

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

בת ים

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 1658	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 1658.	2163	436	06/11/1975
תא/ 2650 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב לא תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 3365	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 3365.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 3380	החלפה	תכנית זו משנה מחליפה את הוראות תכנית תא/ 3380.	5495	1898	16/02/2006
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 3440.	5526	4150	10/05/2006
תא/ 3954	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 לא תחולנה על תכנית זו.	6813	5903	05/06/2014
תא/ 432	החלפה	תכנית זו משנה את הוראות תכנית תא/ 432.	782	1977	04/08/1960
תא/ 882	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 882.	1180	1841	13/05/1965

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ ג/ 1 .	5705	3996	20/08/2007
תא/ מ	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ מ .	2829	2350	24/06/1982
תא/ מ/ 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מ/ 1 ממשיכות לחול.	3810	313	01/11/1990
תא/ מק/ 2710	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 .	4540	4366	03/07/1997
תא/ מק/ 2754	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ מק/ 2754 .	4632		29/03/1998
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1156	החלפה	תכנית זו משנה מחליפה את הוראות תכנית תא/ 1156 .	1511	5	18/09/1969
תא/ 2295	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 2295 .	3269		10/11/1985
תא/ מק/ 2691	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 .	4490		11/02/1997
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
507-0271700	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/צ-507-0271700 ממשיכות לחול.	7304	8757	18/07/2016

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברק צפור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ברק צפור		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	43	29/08/2019	רונית טורק	17: 45 16/10/2019	נספח מיקרו אקלים- חשיפה לשמש	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	03/11/2019	שאול גבירצמן	15: 53 05/11/2019	נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה		7	23/10/2017	שאול גבירצמן	15: 38 25/01/2018	פרוגרמת ביוב, ניקוז ומים.	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	23/09/2019	ברק צפור	10: 55 08/10/2019	נספח בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית	1: 250	1	10/10/2019	מרות חורי	12: 45 17/10/2019		לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 500		23/09/2019	ברק צפור	11: 28 08/10/2019	נספח שלביות	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	03/11/2019	שאול גבירצמן	15: 52 05/11/2019	נספח ניקוז.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	26/02/2019	איתן עדן	09: 15 06/11/2019	נספח פיתוח ונוף	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	9	03/01/2017	גד ברקאי	12: 07 28/02/2017	סקר עצים-חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	10/10/2019	גד ברקאי	11: 15 06/11/2019	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/09/2019	ברק צפור	11: 30 08/10/2019	נספח מצב מאושר	לא

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	(1)	3	08-9233113	08-9293406	ishay@almog-ltd.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חבצלת החוף, א.ת. גן רווה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	(1)	3	08-9233113	08-9293406	ishay@almog-ltd.com

(1) כתובת: חבצלת החוף, א.ת. גן רווה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 56תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עוד ונוטריון : גדי דהן ב"כ חברות עמידר וחלמיש ( בעלות 11 יח"ד קיימות בתחום התוכנית )	עו"ד גדי דהן ב"כ חברות עמידר וחלמיש	26365		תל אביב-יפו	(1)	14	03-6098860	03-6098850	gadidlaw@gmail.com
בעלים	חלמיש			חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות	תל אביב-יפו	שד' ירושלים	45	03-5159406	03-5159406	
חוכר	עו"ד מיכאל גבע ב"כ בעלי הדירות למ עט חלמיש (ועמידר)	עו"ד מיכאל גבע ב"כ בעלי הדירות למ עט חלמיש (ועמידר)	31168		נהריה	(2)	26	077-4950010	077-4950030	michaelgeva@walla.com

(1) כתובת: רחוב ויצמן 14, מגדל מרכז ויצמן, תל אביב.

(2) כתובת: שד' הגעתון 26 קומה ג, בניין בנק אגוד, נהריה, מגדלי עזריאלי, המגדל העגול, קומה 30, טלפון 077-4950060.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברק צפור	67671	גרשון ציפור ברק ציפור אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	(1)	40	03-5189426	03-5184295	mail.zippor@ zippor.co.il
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il
אגרונום	אגרונום	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673		nitsanb@bark aynof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן		מלין מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
שמאי מקרקעין	שמאי	טובי גרש	0407	גרש טובי בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	58	03-5373266	03-5373277	office@geres h-toby.com
מהנדס	מהנדס	מרות חורי	120263	ק.ר.תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים	קרית טבעון	גולומב	45	04-9530444	04-9532853	rita@k-r- eng.co.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק- ייעוץ סביבתי וניחול פרויקטים	בנימינה- גבעת עדה	(3)	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתן עדן	75672	איתן עדן אדריכלי נוף	תל אביב- יפו	(4)	2	03-6836712	03-6836712	eden@actco m.co.il

(1) כתובת: מרכז בעלי המלאכה 40, תל אביב.

(2) כתובת: הרכבת 58.

(3) כתובת: הדגן 3.

(4) כתובת: ח' טוני הלה 2 (פינת שד' ירושלים 107) יפו.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
דיוור בר השגה	יחידות דיוור להשכרה יהיו בבעלות אחודה ולתקופת השכרה של 20 שנה לפחות בהתאם להוראות החוק.

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

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

תוכנית התחדשות עירונית למתחם בין רחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה. התוכנית תואמת את המדיניות להתחדשות עירונית בשיכוני יפו והדרום והינה תוכנית ראשונה בשכונת יפו ד'.

התוכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיוור, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיוור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה. התוכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
- קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, ביטול דרכים והוספת דרכים חדשות.
- קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבורים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ- 6.7 דונם.
- קביעת הוראות לדרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
- קביעת הוראות לתוספת זכויות בנייה בהיקף של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות התקפות עד לסך של 21,208 מ"ר.
- קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר כולל עיקרי ושירות.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף של כ 1000 מ"ר שטח עיקרי ושירות.
- קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיוור בתמהיל משתנה.
- קביעת גובה מקסימלי לבניינים עד ל 106.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת .
- קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות הבינוי. מגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים במגרשים 2,4,7 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרש 10 המסומן בתשריט, מספר הקומות יהיה עד ל- 19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי לכל שטח התוכנית.
- קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.

15. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.

16. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	12 - 1
שטח ציבורי פתוח	54 - 50
דרך מאושרת	106, 104, 102 - 100
דרך מוצעת	107, 105, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	6 - 1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	54, 51, 50
דרך/מסילה לביטול	מגורים ד'	12 - 10, 2, 1
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	54, 52, 51
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	11 - 1
חזית מסחרית	מגורים ד'	11, 9, 8, 6, 5, 3, 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	103
מבנה להריסה	מגורים ד'	12 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	53 - 51
קו בנין עילי	מגורים ד'	12 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,696	14.17
דרך מוצעת	1,678	6.43
מגורים ג'	14,880	57.03
שביל	32	0.12
שטח ציבורי פתוח	5,806	22.25
סה"כ	26,092	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,928.65	7.41
דרך מוצעת	930.89	3.58
מגורים ד'	16,907.77	64.99
שטח ציבורי פתוח	6,248.98	24.02
סה"כ	26,016.3	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>מעל פני הקרקע:</p> <p>1. בקומת הקרקע:</p> <p>א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים מועדון דיירים וכיוצא בזה.</p> <p>ב. קומת קרקע פעילה במגרשים אשר יועדו לטובת קומת קרקע מסחרית.</p> <p>לרבות שימושי מסחר כגון מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, מרפאות, גלריות וכיוצא בזה, והשטחים הנלווים לו.</p> <p>ג. שימושים ציבוריים והשטחים הנלווים יהיו לטובת: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי העירייה, בהתאם להוראות תכנית צ' (507-0271700)</p> <p>2. מעל קומת הקרקע:</p> <p>א. מגורים והשטחים הנלווים להם.</p> <p>3. בקומת גג עליון טכני:</p> <p>א. תשתיות ומתקנים טכניים</p> <p>4. בקומת הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה ושיבה בכל האזורים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.</p> <p>מתחת לפני הקרקע:</p> <p>א. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע'1.</p> <p>ב. שטחי שירות נלווים לשטחים העיקריים מעל הקרקע.</p> <p>ג. שטחים עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים ותשתיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו כחלל רציף באופן שיאפשר גמישות מירבית ויעילות תפקודית של השימושים הציבוריים.</p> <p>השטחים הציבוריים הבנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים ככל הניתן, כגון כניסה ויציאה מחניונים, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. לא יתאפשר איורור חניונים בקומת הקרקע בסמוך לשימושים הציבוריים.</p> <p>לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה, בריכות שחיה בקומות מעל או מתחת לתחום השטחים הציבוריים הבנויים. ולא יתאפשר מעבר תשתיות של השטחים הסחירים בתקרת השטחים הציבוריים ככל הניתן.</p> <p>לשטחים הציבוריים הבנויים תוצמד חנייה לפי התקן/אופי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה, החנייה תמוקם ככל הניתן במפלס קומת המרתף העליונה.</p> <p>במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי תובטח בשטחי החצר הצמודים תכנון הצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים.</p> <p>ג. מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים- לפי תמ"א 18 יש לקיים רדיוסים נדרשים מתחנות דלק כדלקמן: מגורים ומלונאות - 40 מטרים, למוסדות ציבור - 80 מטרים.</p> <p>ד. בכל בנין בו קיים שימוש מעורב הכולל מסחר, יידרש פיר פנימי וארוכה בגובה 2 מטר מעל הגג לכל שטחי המסחר גובה זה יחושב כחלק מהגובה האבסולוטי המותר בכל מגרש.</p> <p>הנחיות מיוחדות:</p> <p>א. השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ"ר (900 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר</p>

## 4.1

## מגורים ד'

שטח שרות ) ובנוסף שטח שירות של 50 מ"ר תת קרקעי, ייבנו ויימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכות המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ- 295 מ"ר למבנה בתא שטח 7, ו- 450 מ"ר למבנה בתא שטח 12 ובסה"כ כ-745 מ"ר. גובה קומה ציבורית ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, יותר שגובה הקומה יהיה תואם את השימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט. חזיתות המבנה בקומות הציבוריות יאפשרו פתיחה ליצירת חללים מאווררים לטובת חצרות לגני ילדים בתחום המבנה.

ב

## הוראות בינוי

## הוראות בינוי

## 1. קומת הקרקע-

במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ- 4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

## 2. מס' קומות :

א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ב. במגרשים 2,4,7 המסומנים בתשריט מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ג. במגרשים 10,11,12 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10, ועד 29 קומות במגרשים 11,12. לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית.

## 3. גובה הקומות :

א. גובה קומת קרקע תהיה 4.5 מטר עד 6 מטר.

ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מטר

ג. גובה קומה הכוללת שימושים מסחריים לא תפחת מ 4.5 מטר ולא תעלה על 6 מטר.

ד. גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים לא יעלה על 5 מטר ו- 7 מטר במגדלים.

ה. גובה אבסולוטי של הבניינים יחושב כמכפלת גבהי הקומות המותרות במספר הקומות המותר.

## 4. תכסית הבנייה :

תכסית הבנייה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים.

## הערות לטבלת הזכויות

א. זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור.

ג. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים (מרחב מוגן דירתי), תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.

מספר יחידות דיור ותמהיל יחידות דיור :

א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.





## 4.1

## מגורים ד'

ב.גודל יחידות דיור מינימלית לא יפחת מ 60 מ"ר כולל (עיקרי+ממ"ד).

1) כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ- 60 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

2) כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

3) כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

4) כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ"ר ולא יעלה מ-150 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

ג.בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יחידות דיור וכן בגדלי יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך יחידות הדיור הכולל.

מרתפים

א.יותרו עד 5 קומות מרתף בהתאם למפורט בטבלה 5.

ב.לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות. פתחי אוורור החניונים (מרתפים) יהיו במפלס הגג העליון לא תותר הפניית פתחי אוורור החניונים לכיוון מעברים ציבורים בזיקות הנאה, שטח ציבורי פתוח, ושטח פרטי פתוח, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

ג.ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 9-1 ו-11 לרבות בניה של רמפות משותפות לצורך פריקה וטעינה שירותו מגרשים אלו ושתהינה מרוחקות משימושים רגישים. תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

ד.ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 10,12 לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מגרשים אלו בזיקת הנאה משותפת.

ה.תכסית קומות המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית ע'1. ניתן יהיה לחרוג בתכסית הבנייה עד ל-90% משטח המגרש בכפוף לביצוע תנאים והוראות להבטחת משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש לרבות חלחול מים והחדרתם למאגרי התהום באמצעים מכאניים.

ו.בקומות המרתף יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו לכל 1 יחידת דיור.

ז.עומק מילוי הקרקע מעל גג קומות המרתף לא יפחת מ-1.5 מטר לצורך בתי גידול לעצים בוגרים.

נפח בתי הגידול לא יפחת מ 24 ק"ב לכל עץ בוגר ובהתאם להנחיות עיריית תל אביב.

ח.גובה קומות מרתף:

גובה קומות המרתף העליון תהיה עד 7 מ' בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה.

גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע'1.

ג

## זיקת הנאה

1.כמסומן בתשריט, תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, בשטח שלא יפחת מ 3000 מ"ר.

2.הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו, תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור ואפשרות המעבר בין רחובות השכנים וללא הפחתה בהיקף השטח.

ד

## הנחיות מיוחדות

1. דיור בר השגה:

50 יחידות דיור עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האיכלוס בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטח ציבורי פתוח, נופש וספורט, פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיוצא בזה, תשתיות, מתקנים ושימושים טכניים.</p> <p>2. בתחום מגרש 51 יותר שימוש בתת הקרקע לטובת מעברים ומיסעות לחניות שבתחום מגרשי המגורים.</p> <p>בתחום מגרש 52 יותר מעבר תשתיות נדרשות בהתאם לדרישות רשות הניקוז ותאגיד המים העירוני בלבד.</p> <p>לא תותר חניה פרטית מתחת לשטח ציבורי פתוח. הסדרת השימוש בתת הקרקע בתחום השטח ציבורי פתוח תהיה בהתאם להסדר עם אגף הנכסים בעירייה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. שטחי השטח הציבורי הפתוח יתוכננו ויבוצעו כמקשה אחת עם השטחים המסומנים בזיקות הנאה להולכי רגל בתחום המגרשים הגובלים, כך שיתאפשר מעבר ושהייה של הולכי רגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התוכנית. זאת בכפוף לתוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי שתאושר לכל שטח התוכנית, ובהתאם לשלבויות ביצוע התוכנית.</p> <p>ב. בתחום השטח הציבורי הפתוח במגרש 51 בו תתאפשר בניית מרתף בהתאם לשימושים שנקבעו בסעיף 4.2.1 (2), עומק מילוי הקרקע מעל גג המרתף (לרבות כל בנייה הקשורה למרתף) לא תפחת מ- 1.5 מטר לצורך בתי גידול לעצים בוגרים ובנפח שלא יפחת מ- 24 ק"ב לכל עץ בוגר.</p> <p>ג. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים, ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/ חדרי שנאים.</p> <p>ד. לא יופנו פתחי אוורור למעברים ומיסעות בתת הקרקע לכיוון מעברים ציבוריים, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח באזור בו צפויה שהיית אנשים. גני ילדים לא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט..</p> <p>הסדרי תנועה בקטע הדרך המוצע מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים ייקבעו לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר כל בנייה למעט תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים, ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/ חדרי שנאים.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>דרכים ציבוריות הכוללות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי</p>

4.4	דרך מוצעת
	גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט. הסדרי תנועה בקטע הדרך המוצע מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים ייקבעו לעת הוצאת היתר הבנייה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בנייה למעט תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
5 (4)	7	2	9 (3)	36.5	32	30	80 (2)	517	4903	1898		770	2235 (1)	949	1	1		מגורים ד'
									200			20	180			1	מסחר	מגורים ד'
3	7	2	15 (5)	57.5	57	64	80 (2)	843	9487	2252		2398	4837 (1)	1126	7	2		מגורים ד'
10	5 (6)	2	9 (3)	36.5	29	30	80 (2)	487	5099	2094		770	2235 (1)	1047	2	3		מגורים ד'
									200			20	180			3	מסחר	מגורים ד'
14	17	2	15 (5)	57.5	38	69	80 (2)	600	10855	3620		2458	4777 (1)	1810	8	4		מגורים ד'
5 (4)	4	2	9 (3)	36.5	35	30	80 (2)	554	4703	1698		770	2235 (1)	849	3	5		מגורים ד'
									200			20	180			5	מסחר	מגורים ד'
5 (4)	5 (4)	3	9 (3)	36.5	36	30	80 (2)	658	5522	2517		770	2235 (1)	839	4	6		מגורים ד'
									250	0		30	220			6	מסחר	מגורים ד'
18 (7)	5	3	15 (5)	57.5	35	64	80 (2)	687	12406	5421		2398	4587 (1)	1807	9	7		מגורים ד'
									550	50		50	450 (8)		9	7	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
0	5 (9)	3	9 (3)	36.5	42	30	80 (2)	720	5153	2148		770	2235 (1)	716	5	8		מגורים ד'
									250			30	220			8	מסחר	מגורים ד'
11.5 (4)	10	3	9 (3)	36.5	18.5	30	80 (2)	486	7862	4857		770	2235 (1)	1619	6	9		מגורים ד'
									220			20	200			9	מסחר	מגורים ד'
7	6	4	19 (10)	72	58	102	80 (2)	963	16819	6984		3464	6371 (1)	1746	10	10		מגורים ד'
8 (12)	11	3	29 (11)	106.5	64	160	80 (2)	967	24188	7503		5325	11360 (1) )	2501	12	11		מגורים ד'
									350			30	320			11	מסחר	מגורים ד'
6 (12)	7	4	29 (11)	106.5	83	161	80 (2)	1230	23906	7776		5337	10793 (1) )	1944	11	12		מגורים ד'
									500			50	450 (17)		11	12	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
						800			133623	48818		26270	58535				סך הכל<	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					עיקרי
									3708				1504		51	חניון	שטח ציבורי פתוח
													2729		52		שטח ציבורי פתוח
																	דרך מאושרת
																	דרך מוצעת
																	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
מגורים ד'		1	1	0	5
מגורים ד'	מסחר	1			
מגורים ד'		2	7	4	2
מגורים ד'		3	2	0	5
מגורים ד'	מסחר	3			
מגורים ד'		4	8	4	2
מגורים ד'		5	3	0	5
מגורים ד'	מסחר	5			
מגורים ד'		6	4	0	5
מגורים ד'	מסחר	6			
מגורים ד'		7	9	4	2
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	7	9		
מגורים ד'		8	5	0	5
מגורים ד'	מסחר	8			
מגורים ד'		9	6	0	12
מגורים ד'	מסחר	9			
מגורים ד'		10	10	5	5
מגורים ד'		11	12	7 (14)	10 (13)
מגורים ד'	מסחר	11			
מגורים ד'		12	11	5 (16)	15 (15)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	12	11		
מגורים ד'	<סך הכל>				
שטח ציבורי פתוח	חניון	51			
שטח ציבורי פתוח		52			
דרך מאושרת					
דרך מוצעת					
שטח ציבורי פתוח					

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. בנוסף לשטחי הבניה יותרו לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ועד 14 מ"ר ליחיד.

ב. ניתן לנייד עד 10% משטחי השירות שמתחת לקרקע למעל הקרקע.

ג. יותר ניוד שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח השונים

ד. יותר ניוד שטחי מסחר בין תאי השטח בהם מותר שימוש מסחר בתנאי ששטח קומת הקרקע המסחרית בכל מגרש יהיה מיטבי, ויהווה את מרבית שטח הקומה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

- (1) בנוסף לשטחי הבנייה יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה ועד 14 מ"ר ליחידת דיור..
- (2) לא יעלה על 80% משטח המגרש.
- (3) 9 קומות לרבות קומת קרקע. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית..
- (4) כמסומן בתשריט, הבניה בקומת הקרקע תהיה בקו משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ 10 מ'..
- (5) 15 קומות לרבות קומת קרקע. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בכפוף לחוות דעת אקוסטית..
- (6) כמסומן בתשריט, הבניה בקומת הקרקע תהיה בקו משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ-10 מ'..
- (7) קו בניין צידי שמאלי בקומת הקרקע עבור גן ילדים הינו 18 מטר. כמסומן בתשריט..
- (8) בתא שטח 7 תוצמד חצר פתוחה בשטח של כ-295 מ"ר..
- (9) כמסומן בתשריט, הבנייה בקומת הקרקע תהיה בקיר משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ 10 מ'..
- (10) 19 קומות לרבות קומת הקרקע..
- (11) 29 קומות, לרבות קומת הקרקע..
- (12) כלפי רחוב הגיבורים.
- (13) כלפי השצ"פ.
- (14) כלפי שדרות ירושלים.
- (15) כמסומן בתשריט.
- (16) כלפי רחוב קהילת קנדה.
- (17) בתא שטח 12 תוצמד חצר פתוחה בשטח של כ-450 מ"ר לשטחים הציבוריים ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הועדה המקומית.
2. תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול בין היתר הוראות והנחיות להלן:
  - א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב.
  - ב. קביעה סופית של סימון זיקות ההנאה להולכי רגל.
  - ג. פיתוח עקרוני לקומת הקרקע לרבות פיתוח, גינון, נטיעות, לרבות עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה ומיקום של המסחר.
  - ד. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.
  - ה. הסדרי חניה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום ו/או פרטים נוספים (כולל עם מגרשים ומתחמים סמוכים) בהתאם לדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה.
  - ו. דו"ח הצללות ממבנים קיימים ומתוכננים.
  - ז. תוכנית ניתוח הצללה הכוללת פתרונות הצללה זמניים.
3. לתוכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התוכנית.
4. ככל שיוחלט על פתרון פינוי אשפה באמצעים פנאומטיים בתחום התוכנית, במסגרת תוכנית העיצוב, יוצג אופן ההתחברות למערכת הכללית ויקבעו הנחיות בדבר תפעול ותחזוקה שוטפת.
5. בנייה ירוקה- התייחסות עקרונית לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מהנדס העיר לאותה עת.
6. במסגרת תוכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן:
  - א. תוכנית בתי גידול המפרטת את העומקים והנפחים לכלל שטחי הגינון ולכל עץ בנפרד והתאמת העצים לבתי הגידול באישור אגרונום.
  - ב. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים בתחום המגרשים- 1.5 מטר עומק 24 מ"ק נפח לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב. בית הגידול לעצי הרחוב יעמוד על 1.5 מטר עומק ו-12 מ"ק נפח לעץ לכל הפחות ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב. נטיעת עצים במדרכות ובשטחים מרוצפים תיעשה בתעלות גידול ו/או לפי מפרט אגרונום ולפי חוברת הסטנדרטים של עיריית תל אביב.
  - ג. עצי צל- עץ בעל נוף בוגר בקוטר של מעל 10 מטר וגובה צמרת שלא יפחת מ-12 מטר. לעצים אלו יינתנו בתי גידול בנפח של כ-50 מ"ק או לפי הנחיות עיריית תל אביב לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי.
7. הצגת פתרון ניקוז המאושר על ידי יועץ ניקוז, ובמידת הצורך הצגת פתרון להשהיית עודפי נגר בתת הקרקע.
8. תוכנית העיצוב תציג פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בכל מגרש:
  - א. אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התוכנית.



## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

ב. אישורה של תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.  
ג. הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה.  
הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

ד. במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

ה. פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות סעיף 6.17 (ג) להלן.

ו. תנאי להגשת היתר בנייה לנושאי סביבה ראה סעיף 6.13 "סביבה" וכן:

יידרש מסמך סביבתי שהמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות האוויר, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט, כולל התייחסות לארובות הנדרשות לסך הכל שטחי המסחר, גנרטור לשעת חירום, קרינה וכולי אשר יועברו לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

ו.1. דו"ח אקוסטי יתייחס לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות של המבנים בדגש על מערכות בגגות המבנים, ואופן השפעתם על המבנים הגובלים המתוכננים בגבהים שונים. הפחתת רעש תחבורה, רעש ממבני ציבור ולמבני ציבור ורעש ממערכות פנאומטיות ככל שיהיו. יידרש מיגון אקוסטי למגורים, כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים ו- 35 דציבל בגני ילדים.

רמת ההנחתה הנדרשת תיקבע בשלב היתרי הבניה.

ו.2. חוות דעת אקלימית תהווה חלק מהמסמך הסביבתי ותובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ו.3. המסמך הסביבתי יכלול הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן ההריסה, עבודות עפר ועבודות בניה כולל מפעילות כלי ציוד מכני הנדסי.

ו.4. הכנת סקר גזי קרקע כתנאי להגשת הבקשה להיתר. בשל סמיכות תחנת דלק לתחום הפרויקט. בהתאם לתוצאות הסקר יקבע מפרט מיגון לכל שטח הפרויקט אשר יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.

2. תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה במגרש הינו הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתוכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים. לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה ( במגרשים הרלוונטיים בו/הם ימוקסו/ חנייה/ות לפריקה וטעינה עבור שטחי מסחר ), הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי להיתר בנייה הינו בניה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות - טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.

4. תנאי להיתר בנייה הינו רישום הערה תכנונית. בלשכת רישום המקרקעין על כל המגרשים שבהם נקבע רצפה חלקי קרקע נמוך

מהממוצע על פי תא/5000, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרצפה חלקי קרקע במגרשים אלה מכוחה של תוכנית המתאר.

5. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה נפרדים לחפירה ודיפון.

6. עצים המסומנים להעתקה:

לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה בשטח בו סומן עץ להעתקה -יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

עצים המסומנים לכריתה:

בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ לכריתה -יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>מפקיד היערות האזורי/עירוני. 7. תנאי למתן היתר הינו הבטחת תחזוקת שטחי השטח הפרטי הפתוח וזיקות ההנאה בתוכנית. 8. תנאי למתן היתר הינו הבטחת הקמת קרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תנועה וחנייה : 1. תקן חנייה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. 2. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חנייה בין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע בתחום תא שטח 51 המוגדר כשטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף 4.2.1 ו-4.2. 3. יתאפשר פתרון חנייה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים הכול בכפוף להנחיות מהנדס העיר ומי מטעמו לאישור בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. 4. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניות ציבוריות להורדת נוסעים, אשר ימוקמו בצדי רחוב קהילת קנדה בתחום התוכנית, על פי נספח התנועה והחנייה לתוכנית זו). 5. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסות והיציאות למרתפי החניה למגרש. 6. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחנייה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.</p>	
<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי : 1. במידה והתוכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית, התחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.  ב. בנייה משמרת מים : בכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן 12 : 1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20. 2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה, ו/או כל חומר תיקני אחר אשר יאושר על ידי הרשות המקומית. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן : א. אי תנועה : תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים : תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים. 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 56



תכנון זמין  
הדפסה 56



תכנון זמין  
הדפסה 56

סביבה ונוף	6.4
<p>ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.</p> <p>7. בבקשה להיתר בנייה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ג. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר :</p> <p>1. הריסת המבנים תעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, ותבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. המבנים יתוכננו לפי דרישת מהנדס העיר ויעמדו ב-תקן ישראלי 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p> <p>ד. גזי קרקע :</p> <p>בהתאם לתוצאות סקר גזי הקרקע. יקבע מפרט מיגון לכל שטח הפרוייקט אשר יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה ויקבעו התנאים לניטור רציף תוך מבני.</p> <p>1. מיגון המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע יעשה על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>1. רישום שטחים ציבוריים בתוכנית כדלקמן : השטחים המיועדים לצרכי הציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתוכנית זו ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות תכנית האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם, חפץ וחופשיים מכל שימוש , חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.</p> <p>העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה על השטחים המיועדים לצרכי ציבור עם אישור התוכנית.</p> <p>איחוד וחלוקה :</p> <p>1. תוגש תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. יעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה והאיזון לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתוכניות מאושרות ערב אישור תוכנית זו.</p>	
זיקת הנאה	6.6
<p>השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ורכב ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכדומה).</p>	

## 6.7

## ניהול מי נגר

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.8

## שמירה על עצים בוגרים

1.נספח העצים לתוכנית-

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם- מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור-

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

ה.במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו-כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

3. נטיעת עצים חדשים-

א.נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב.נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 24 ק"ב ובעומק של 1.2 מטר.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות-

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.



שמיירה על עצים בוגרים	6.8
<p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>5. שטחים ציבוריים פתוחים-</p> <p>א. שטחי השצ"פ יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות מדיניות עירונית לנושא הצללות באמצעות נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. רחבות* עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך השטחים הפתוחים והמדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית- חלל עירוני, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים ומשתנים.</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית-</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>8. תחזוקת עצים ברחבי הרשות-</p> <p>תוכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>1. היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע יכלול אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.10
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר (אכלוס) לכל מגרש:</p> <p>א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p> <p>ב. רישום בפועל ומסירת חזקה לידי עירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 7 ו- 12 באותו מגרש.</p> <p>ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות.</p> <p>ד. תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה.</p> <p>2. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בתחום המגרש הרלוונטי בו יבוקש ההיתר, בהתאם לעקרונות תכנית העיצוב והפיתוח,</p> <p>וביחס להיתר הבניה שהוגש, ואשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. אישור מכון התקנים כי הבניינים נבנו על פי תקן ישראלי 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה</p>	



<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	פחותה (בניה ירוקה).
<b>6.11</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	הגדלת מס' קומות מעבר למוגדר בתכנית, יהוו סטייה ניכרת.
<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	1. תנאי לאכלוס יהיה הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מבני מגורים 10, 11 בתאי שטח 10, 12	א. הריסת בניין מגורים קיים ברחוב קהילת קנדה 22, 24, 26, 28, 30, 32 הכולל את הדירות המיועדות לפינוי והעברה למגדל ראשון. ב. הקמת מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 12. ג. הכנת תוואי דרך חדשה חיבור רחוב קהילת קנדה לרחוב גיבורים כאשר השטח פנוי מכל הבנוי עליו.
2	בניית מבנה מגורים 6, 12 בתא שטח 9, 11	א. הריסה של בנייני מגורים ברחוב שדרות ירושלים מספר 219, 221, 219א'. ב. בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע. ג. פיתוח חלקי של השטח הציבורי הפתוח המרכזי - תא שטח 52. ד. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי.
3	בניית מבני מגורים 9, 4, 5 בתאי שטח 7, 6, 8	א. הריסת בנייני מגורים ברחוב שדרות ירושלים 215, 215א', 217, 217א', ורחוב קהילת קנדה 16, 18 ב. בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע ג. השלמת פיתוח שטח ציבורי פתוח מרכזי תא שטח 52. ד. פיתוח חלק מהשטח הציבורי הפתוח - תא שטח 51. ה. הקמת מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 7. ו. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי.
4	בניית מבני מגורים 7, 8, 1, 2, 3 בתאי שטח 2, 3, 1, 4, 5	א. הריסת מבני מגורים ברחוב קהילת קנדה 10, 12, 14 ושדרות ירושלים 209, 211, 211א', 213, 213א' ב. הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ג. פיתוח חלק מהשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 51.
		ד. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי.
5	בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלבי ביצוע התוכנית.	

## 7.2 מימוש התכנית

1. התכנית תמומש תוך 15 שנים בהתאם לשלבי הביצוע.

