

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0679092**

**תא/מק/4653 יהודה הנשיא 14-22**

**תל-אביב**

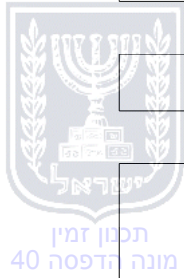
**מחוז**

**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 מתייחסת ל- 4 חלקות, 5 בניינים, 80 יחידות דיור קיימות, ברחוב יהודה הנשיא 14-22 בשכונת נווה אביבים.

כיום בחלקה 12 ובחלקה 14 קיימים 2 בנייני מגורים טיפוסיים בני 4 קומות על קומת עמודים. בכל בניין קיימות 16 יחידות דיור, סך הכל 64 יחידות דיור. בחלקה 13, החלקה האמצעית, בנוי בניין אחד מורחב, ובו קיימות 16 יחידות דיור.

בחלקות הנזכרות למעלה קיים יחס מאוזן בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים. התוכנית קובעת הוראות להריסת שלושת הבניינים הקיימים בחלקות 12,13,14 ואת איחוד החלקות לחלקה אחת.

התוכנית מגדירה ייעוד מגורים ד'.

התוכנית קובעת הוראות לבנייה חדשה של שלושה בנייני מגורים בני 14 קומות על קומת קרקע ומעל מרתפי חניה.

התוכנית מגדירה מרווח מקסימלי בין הבניינים כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר בהתאם לאופי השכונה.

התוכנית מגדירה הפקעה בהיקף החלקה המאוחדת ואת תכנון המדרכות המורחבות בהיקף הפרויקט בהתאם למדיניות העירונית.

בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה התוכנית מקצה סך של 1,300 מטר מרובע שטחי "פלדלת" עבור דיור בהישג יד למשך עשרים שנה ולאחר תום תקופה זו ישמשו הדירות להשכרה לצמיתות.

התוכנית נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

התוכנית כוללת הנחיות עיצוב ופיתוח אדריכלי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תא/מק/4653 יהודה הנשיא 14-22

מספר התכנית 507-0679092

1.2 שטח התכנית 3.736 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 19, 62 א (א) 2, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 7, 62 א (א) 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 תל אביב-יפו  
 קואורדינאטה X 180850  
 קואורדינאטה Y 669350

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב יהודה הנשיא 22, 20, 18, 16, 14, רחוב התנאים 7, 5, 3 בשכונת נווה אביבים.

**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	התנאים	3	
תל אביב-יפו	התנאים	7	
תל אביב-יפו	התנאים	5	
תל אביב-יפו	יהודה הנשיא	16	
תל אביב-יפו	יהודה הנשיא	22	
תל אביב-יפו	יהודה הנשיא	20	
תל אביב-יפו	יהודה הנשיא	14	
תל אביב-יפו	יהודה הנשיא	18	

שכונה נווה אביבים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק	669	
7223	מוסדר	חלק	12-14	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 38 / 3 א	כפיפות	תוכנית זו נעשית בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38.	7400	1488		13/12/2016
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ מק/ 2710	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2710. הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 תחולנה על תכנית זו.	4540	4366		03/07/1997
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית ג/1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית ג/1 יבוטלו לענין זכויות בניה.	5705	3996		20/08/2007
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית ע/1 יבוטלו לענין זכויות בניה.	5264	1594		15/01/2004
תא/ ל/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ל/1 בתחום הקו הכחול.	3565	2597		12/06/1988
תא/ 2400	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/2400 בתחום הקו הכחול.	0			12/01/1987
תא/ ל	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ל בתחום הקו הכחול.	0			19/02/1953
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/3440 בתחום הקו הכחול.	5526	4150		10/05/2006
תא/ 660 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/660/א בתחום הקו הכחול.	3135			13/12/1984
תא/ 1740	החלפה	תכנית זו מחליפה את	2181	868		01/01/1976

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית תא/1740 בתחום הקו הכחול.				
תא/ 1130	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1130 בתחום הקו הכחול.	1487	274		21/11/1968
תא/ 660	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/660 בתחום הקו הכחול.	1146	976		07/01/1965
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תוכנית זו.	4978	2239		16/04/2001



## 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				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/05/2023	גדעון בר אוריין	13: 23 24/05/2023		לא
בינוי	מחייב חלקית		1	19/06/2023	גדעון בר אוריין	23: 32 19/06/2023	מחייב לנושאים הבאים : העמדת המבנים, סידור קומת הקרקע, מרחק מגבול בנין, מיקום רמפה, מפלס כניסה קובעת, קומת קרקע, מרחק בינוי מקווי בניין.	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 250	1	20/06/2023	יונתן חבצלת	14: 17 21/06/2023	מחייב לנושאים הבאים : מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, מעברים בתחום המגרש, בתי גידול לעצים.	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 100	1	20/06/2023	יונתן חבצלת	14: 17 21/06/2023	מחייב לנושאים הבאים : מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, מעברים בתחום המגרש, בתי גידול לעצים.	לא
תנועה	מחייב חלקית		1	20/06/2023	ניקולאי אמברצומיאן	13: 48 21/06/2023	מחייב לנושאים הבאים : מיקום רמפה, חתכי רחוב.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	15/06/2023	שבתאי גונן	17: 18 18/06/2023	תוכנית + טבלה.	לא
מים	מנחה	1: 250	1	20/06/2023	ארז גלבוש	23: 38 21/06/2023	נספח מים וביו-תשריט	לא
מים	מנחה	1: 250	12	23/06/2019	ארז גלבוש	10: 05 22/07/2019	נספח תשתיות מים וביו	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	20/06/2023	ארז גלבוש	23: 40 21/06/2023	נספח ניקוז-תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	17	13/06/2019	ארז גלבוש	10: 06 22/07/2019	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
בדיקת הצללה	מנחה		27	05/02/2023	יפעת סלע דדון	23: 10 09/02/2023	נספח הצללה ורוחות	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**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	(1)		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה		1	03-6301586	03-6301548	orly_k@shikunbinui.com
	פרטי	(2)		בניין עיר ט.י.ג. בע"מ	הרצליה		2	072-3344400		gidi@acrogrp.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-7247276	vaadamiko mit_bniya@tel- aviv.gov.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קרית שדה התעופה 7010000, רחוב הירדן 1א'.

(2) כתובת: הרצליה, רחוב המנופים 2.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1	03-6301586	03-6301548	orly_k@shikunbinui.com
פרטי			בניין עיר ט.י.ג. בע"מ	הרצליה	(2)	2	072-3344400		gidi@acrogrp.com

(1) כתובת: קרית שדה התעופה, הירדן 1א'.

(2) כתובת: הרצליה, רחוב המנופים 2.

**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	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור (1)	44	074-7884401		office@baror ian.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יונתן חבצלת	-	רם אייזנברג עיצוב סביבה	חיפה	(2)	5	04-8679193	04-8679194	office@reed. co.il
אינג'	יועץ תחבורה	ניקולאי אמברצומיאן	104731	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(3)	4	04-8569000	04-8569010	yenon@yeno n.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
M.S.E	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(5)	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il
מתכננת סביבה	יועץ סביבתי	יפעת סלע דדון			פרדס חנה- כרכור	(6)		077-7089089		sela.yifat@ou tlook.com
מהנדס	מהנדס	ארז גלבוץ	107047	א.גלבוץ מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית (7)	3	09-9504021	09-9585601	roees@s- gilboa.co.il

(1) כתובת: תל אביב, רחוב בלפור 44.

(2) כתובת: חיפה, רחוב בר גיורא 5.

(3) כתובת: טירת הרכמל, רחוב יוזמה 4.

(4) כתובת: תל אביב, רחוב הברזל 3.

(5) כתובת: כוכב יאיר, רחוב גלעד 72.

(6) כתובת: פרדס חנה-כרכור.

(7) כתובת: הרצליה, משכית 3.



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 40



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 40

**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
גג עליון	ישמש עבור מתקנים טכניים וללא הבלטות גרעין המבנה מעל מעקה הגג
יחידות דיור בהישג יד (דב"י)	יחידות דיור בבעלות פרטית, להשכרה בהנחה ממחיר השוק על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. לאחר תום 20 שנה יחידות דיור אלו תהיינה להשכרה במחיר השוק. יחידות דיור אלו תהיינה בניהול ובעלות אחודה.
מספר קומות	כולל כל סוגי הקומות (קרקע, טיפוסית, גג חלקית), ולמעט גג עליון

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**

- התוכנית קובעת הוראות להריסת 5 המבנים הקיימים ברח' יהודה הנשיא 14-22 ובניית מתחם מגורים חדש הכולל שלושה בנייני מגורים חדשים, בני עד 15 קומות.
- הוראות לאיחוד מגרשים לתא שטח אחד בהתאם לתשריט המוצע.
- התוכנית כוללת הקצאת יחידות דיור עבור דיור בהישג יד והגדרת השטחים המיועדים לכך.
- התוכנית קובעת הוראות להפקעת שטחים לצורך הרחבת מדרכות בהיקף המגרש המאוחד.
- התוכנית קובעת הוראות פיתוח ועיצוב.
- התוכנית נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד קיים מ-"מגורים א 2 משנה 4" ל-"מגורים ד" ודרך מוצעת.
- הרחבת הדרכים בהיקף התוכנית באמצעות הפקעה.
- קביעת שטחי הבניה הכוללים מעל ומתחת לקרקע. זכויות שאינן ניתנות למימוש - בטלות.
- קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי עד 195 יחידות דיור כולל הדירות בקומות הגג, מתוכן 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד בשטח כולל של 1300 מטר מרובע (עיקרי + מרחבים מוגנים דירתיים)
- קביעת הוראות בינוי לשלושה בניינים בחלקה המאוחדת:
- עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני), גובה אבסולוטי מירבי 75.80 מטר.
- קביעת קווי בניין לרחובות ומרווחים בין בניינים לפחות 11 מטר על פי המפורט בנספח הבינוי.
- קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
- קביעת הוראות איכות סביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
- קביעת הוראות פיתוח ועיצוב בתחום המגרש ופיתוח הרחובות הגובלים כמפורט במסמכי התוכנית. קביעת
- מפלס הכניסה, אופי הבינוי, חזית הבינינים וחומרי הגמר.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואיכלוס.
- קביעת זיקות הנאה כמפורט בתשריט המוצע.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	2
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
		להריסה	דרך מוצעת	2
		להריסה	מגורים ד'	1
		מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
		מבנה להריסה	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2 - משנה 4	3,736	100
סה"כ	3,736	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	198.6	5.34
מגורים ד'	3,523.9	94.66
סה"כ	3,722.5	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומת הקרקע בבניינים : שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, מחסנים משותפים, חדרי אופניים משותפים, חדרים ומתקנים טכניים, שטחים מפולשים. לא תותר הקמת דירות.</p> <p>ב. קומות שמעל קומת הקרקע : מגורים, שימוש דיור בהישג יד- 20 יחידות דיור יוגדרו כדיור בהישג יד, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים, כולל בריכות במרפסות הגג (אין להגביה מעקות בעבור הקמת בריכות השחיה). גג עליון ישמר למערכות.</p> <p>ג. בכל קומות המרתף יותרו שימושים לצרכי שירות כלליים למגורים כגון : חנייה, מבואות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וכדומה. בקומת המרתף העליונה יותרו בנוסף לאמור גם שטחי רווחה לדיירים כגון חדר כושר, מועדון וברכת שחיה שירשמו כרכוש משותף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה המבנים ומס' קומות : שלושת המבנים לא יעלו על גובה אבסולוטי של 75.80 מטר ומס' הקומות המרבי יהיה 15 כולל קומת קרקע וגג טכני.</p> <p>2. גובה הקומות : א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו ויכיל פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.</p> <p>ב. גובה קומה טיפוסית יהיה אחיד בכל שלושת המבנים ובגובה מירבי של 3.5 מטרים ברוטו.</p> <p>ג. גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו ומעליה גג טכני כולל מעקה עליון כך שסך הכל הגובה ברוטו לא יעבור 6 מטרים. לא תותר הבלטה של מתקנים טכניים/חדרים טכניים מעל לגובה זה והם יהיו מוצנעים ככל הניתן על ידי מעקה הגג העליון.</p> <p>ד. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטרים כולל הגובה הנדרש עבור בתי גידול, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.</p> <p>ה. מפלס הכניסה הקובעת - תותר גמישות של 50 ס"מ לכל היותר בגובה מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. הכניסות למבנים יהיו מרחוב יהודה הנשיא ומרחוב התנאים, תותר כניסה מהחצרות המשותפות שבמרווחים שבין הבניינים.</p> <p>4. קווי בניין : א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט, בנספח הבינוי וכדלקמן : קידמי (צפון) : 1.5 מטר קידמי (דרום) : 1.5 מטר קידמי (מערב) : 2 מטר קידמי (מזרח) : 1 מטר ב. נסיגות בקומת הגג יהיו כדלקמן : צידי (צפון) : 0 צידי (דרום) : 0 קדמי (מערב) : לפחות 2 מטר נסיגה מקצה קומה 13.</p>

## 4.1

## מגורים ד'

- אחורי (מזרח): לפחות 2 מטר נסיגה מקצה קומה 13.
- ג. נסיגות בקומת הקרקע יהיו כמפורט בנספח הבינוי.
- שינויים לא מהותיים בנושא זה, בכפוף לאישור אדריכל העיר, לא יהוו סטייה ניכרת לתוכנית זו.
- ד. המרווח המינימלי בין המבנים יהיה 11 מטר.
- ה. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים למעט חריגה נקודתית לחדרים טכניים בקו הבניין המזרחי תוך שמירה על רדיוס מגן של העצים לשימור.
5. מיקום יחידות עבור דיור בהישג יד כמסומן בנספח הבינוי.
6. מסתורי כביסה:
- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.
- מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.
- ב. בדירות בקומות הגג יש לאפשר ייבוש כביסה טבעי ולא בחשמל בתחום מרפסת הגג.
7. דיור בהישג יד:
- א. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית ולמעט יחידות דיור גדולות במיוחד (מעל 110 מטר מרובע -שטח עיקרי ומרחב מוגן דירתי) וכמפורט בנספח הבינוי.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אור וכמוצג בנספח הבינוי שינויים לא מהותיים במיקום יחידות הדיור יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. תמהיל, מיקום וגודל יחידות הדיור הסופי יקבע בשלב הבקשה להיתר.
- ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.
- ד. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.
- ה. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס
- ו. שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- ז. הוראות התוספת השישית יחולו על שימוש זה.
- ח. בתום תקופת השכירות ישמשו יחידות דיור אלו כדיור להשכרה.

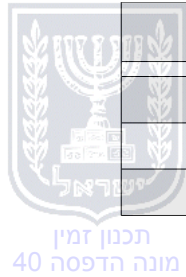
ב

## עיצוב אדריכלי

1. חיפוי: המבנה יחופה בחיפוי קשיח או טיח. רוב החיפוי יהיה בגוון בהיר הכל בכפוף לאישור אדריכל העיר.
2. מעקות: מסגרות.
3. מערכות
- א. מתקנים טכניים והנדסיים - בהתאם לתקנים, מוצנעים במעטפת הבניינים.
- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו ככל האפשר במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.
- ב. מערכות אוורור ופליטת גזים באישור הרשות לאיכות הסביבה.



מגורים ד'	4.1
<b>מרתפים</b> תותר בניית מרתף בתכסית של עד 85 % בכפוף לעמידה בהוראות מדיניות עיריית ת"א יפו לחלחול וניהול מי נגר עילי.	ג
<b>הנחיות מיוחדות</b> צפיפות ותמהיל דיור : 1. בתחום התוכנית יותרו עד 195 יחידות דיור כולל דירות בקומת הגג (מתוכן 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד) שגודלן יהיה בגדלים שונים על פי תמהיל יחידות דיור שלהלן : דירות קטנות 45-64 מטר מרובע : 14% דירות בינוניות 65-85 מטר מרובע : 12% דירות גדולות 86-110 מטר מרובע : 45% דירות גדולות מאד מעל 110 מטר מרובע : 29% שינויים לא מהותיים בתמהיל יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. לא יותרו דירות בקומת הקרקע בתחום התוכנית.	ד



דרך מוצעת	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
<b>הוראות</b>	4.2.2





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מוחלט		עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ד'	1	3537	16571 (1)	7423 (2)		17600	677	60	195 (3)	57.5 (4)	15	6 (5)	(6)	(6)	(6)	(6)
דרך מוצעת	2	199														

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

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

## הוראות טבלה 5:

א. זכויות שאינן ניתנות למימוש בטלות.

ב. מרפסות מקורות פתוחות:

- תותר הקמת מרפסות מקורות/ לא מקורות פתוחות התחומות בקירות משלושה צדדים.

ג. שטח מרפסות בסך כולל של 2340 מטר מרובע יהיה בנוסף לשטחים המותרים בטבלה זו למטרת מרפסות בלבד, לפי 12 מטר מרובע בממוצע לכל יחידת דיור.

ד. שטחים ושימושים בתת הקרקע לפי תוכנית ע 1.

ה. מתוך סך השטחים העיקריים המוצעים: 240 מטר מרובע שטחים עיקריים מיועדים לרווחת הדיירים בקומות הקרקע המוצעות.

ו. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות ללא תוספת זכויות בניה ושינוי בסך השטחים המוצעים.

ז. יותר ניווד שטחים בין הקומות מעל פני הקרקע.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים מתוקף תכנית ג 1 כלולים בתכנית זו. תכסית הקומה שמתחת לקומת הגג (קומה 13) לא תפחת מ-80% מהקומה הטיפוסית ובכל מקרה תכסית קומת הגג (קומה 14) תהיה עד 75% משטח קומה

13, 1060 מטר מרובע עיקרי יוקצו לדיור בהישג יד.

(2) כולל שטחי מרחבים מוגנים דירתיים. 240 מטר רבוע יוקצו למרחבים מוגנים דירתיים ל- 20 יחידות לדיור בהישג יד. מתוך 240 מטר רבוע האמורים, שטח שלא ינוצל עבור מרחב מיגון דירתי/קומתי

יומר לשטח עיקרי דירתי.

(3) כולל 20 יחידות לדיור בהישג יד.

(4) חריגה מגובה זה, שלא תעלה על 1 מטר, תהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו וצה"ל, ולא תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.

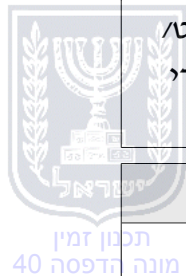
(5) הערך מתייחס ל מקסימום.

(6) כמצוין בתשריט המצב המוצע.



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 דרכים וחניות</b></p> <p>1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. תקן החניה לרכב פרטי ייקבע על פי התקן הארצי והנחיות העירייה התקפות בעת מתן היתרי הבנייה, ובאישור אגף התנועה ולכל היותר 1:1 ואפס ליחידות דיוור בהישג יד.</p> <p>2. כל החנייה תהיה תת-קרקעית ובתחום המגרש ולא תותר חנייה על קרקעית בתחום התוכנית.</p> <p>3. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה והוא יהיה תקן מינימלי. חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.</p> <p>4. יותר פתרון החנייה באמצעות מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>5. יותרו עד 6 קומות מרתף.</p>	<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. היתר הבנייה יכלול הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדומה) מיחזור פסולות, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכדומה על פי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. בגג עליון ישמר שטח פנוי למערכות סולריות לחימום מים או לייצור חשמל.</p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים/ מתחדשים.</p> <p>2. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.</p> <p>3. פתחי פליטת אוורור החניונים יהיו במפלס הגג, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. בסמכותה של האחרונה להקל מהוראות סעיף זה באם לדעתה אין בהקלה זו פוטנציאל למטרדים. תתאפשר כניסת אויר באמצעות רפפות סמויות באזורים בהם יש הפרדה מפלסית ואין מעבר הולכי רגל.</p> <p>בכל מקרה לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבני ציבור מתוכננים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.</p> <p>4. גנרטור לשעת חרום: ימוקם על גגות המבנים בחופה אקוסטית וארובה. במידה וימוקם בתת הקרקע יש להקצות פיר פליטה עד גג הבניין לשחרור עשן הגנרטור.</p>	<p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. חלחול והחדרת מי נגר (ראה נספח "ניקוז ומי נגר עילי" וסכמה לחישוב שטח חלחול בנספח בינוי).</p> <p>א) לפחות 15% משטח המגרש ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול</p>



6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>נגר ונטיעת עצים.</p> <p>(ב) השטחים האטומים יחולקו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>(ג) תבוצע שמירה על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכדומה.</p> <p>(ד) בכל התכנון ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. מי נגר בתחום המגרש יופנו לשטח החלחול בתחומי המגרש ככל הניתן באמצעות שיפועים ואמצעי ניקוז נוספים לצורך השהייה לפני הפנייתם למערכת העירונית.</p> <p>(ה) התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, בכפוף לאישור רשות המים.</p> <p>2. עמודי חסימה ימוקמו במדרכות שבחזיתן אין חניה.</p> <p>3. מעל תקרת מרתף באזורי נטיעת עצים בלבד, ישמר גובה של 1.5 מטרים לפחות בבתי גידול רציפים לצורך מילוי גנני בנפח של כ-24 קוב לעץ ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביב. שטח מרוצף מעל בית הגידול יאופיין בפרט למניעת שקיעת הריצוף תוך שמירה על רציפות בית השורשים.</p> <p>4. בית גידול לעצים במדרכות יהיה בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב בעת הביצוע.</p> <p>5. תשתיות:</p> <p>לא יהיו ארונות תשתיות וגמלי מים לא יופנו בחזית המגרש כלפי הרחוב והתקנתם לא תהווה מטרד למרחב הציבורי ולא תגרום להגבהת גדרות. כל המתקנים העיליים של התשתיות ימוקמו במקומות מתאימים בשטח הבניינים.</p> <p>6. מתקנים לקשירת אופניים ישולבו בשטח המגרש הפרטי במסגרת פיתוח השטח.</p> <p>7. מערכות טכניות - כמופיע בסעיף 4.1 ב' סעיף קטן 3.</p> <p>8. פיתוח השטח יהיה המשכי לפיתוח הרחובות הגובלים. חומרי גמר בתחום הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני עם שילוב חומרי גמר לבחירת האדריכל. חומרי הגמר והריצוף יותאמו לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ.</p> <p>9. לא יותרו גדרות בתחום המגרש למעט הקיר הקיים התומך את בתי הגידול לעצים הקיימים. הגדר וסוג החיפוי יתואם בשלב היתר הבניה.</p> <p>10. השטחים המסומנים בנספח הפיתוח כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו ישתלו עצים בהתאם להוראות העירוניות.</p> <p>11. עצים חדשים: גודל עצים מינימלי יהיה עץ חצי בוגר, בן 5-10 שנים, גובה גזע 2.1 מטר לפחות וקוטר 5".</p> <p>12. תאורה: בשטחי הפיתוח תשולב תאורה על ידי עמודי תאורה ו/או תאורה בריצוף/ריהוט/צמחייה. גופי התאורה יעמדו בתקנים ושילובם בהתאם לתקנות. בכל מקרה, לא יוצבו עמודי תאורה בצמידות לעצים.</p>	
6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.</p>	



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>2. עצים מס' 2,3,8-14,17,18 המסומנים בנספח הפיתוח ובנספח 'שמירה על עצים בוגרים' מיועדים לשימור על פי תכנית זו, במסגרת הבקשה להיתר תיזרש חוות דעת פקיד היערות העירוני לנושא עמידות העצים והנחיות לשמירה על העצים במהלך עבודות הבניה לאור הקרבה למבנה המוצע בתא שטח 1.</p> <p>3. עץ מס' 21 הממוקם מחוץ לגבול התכנית, מסומן בנספח הנוף ובסקר העצים ומיועד לשימור על פי תוכנית זו.</p> <p>במסגרת הבקשה להיתר תיזרש חוות דעת פקיד היערות העירוני לנושא עמידות העץ במהלך עבודות הבניה ותישקל כריתתו לאור קרבתו לעבודות הפיתוח המוצעות בתא שטח 2.</p>

6.6	זיקת הנאה
	<p>1. כל השטח הפנוי מבניה על קרקעית בקומת הקרקע, למעט חריגה נקודתית לחדרים/מתקנים טכניים, יקבע כזיקת הנאה איכותית ורציפה למעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופנים סימון זיקות ההנאה בתשריט בתוך קווי בניין הינו מנחה. המיקום המדויק, צורתה ורוחבה יקבעו בשלב הכנת בקשה להיתר בניה. הרוחב המינימלי לא יפחת מ-11 מטרים.</p> <p>2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.</p> <p>3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>4. בתחום זיקות ההנאה שבין המבנים תותר הקמת מרתף תוך שמירה על מילוי אדמה בעומק 1.5 מטר נטו.</p> <p>5. בתחום זיקות ההנאה שבמרווח בין קו הבניין לקו המגרש לא תותר הקמת מרתף, למעט חריגה נקודתית לחדרים/מתקנים טכניים יש לשמור בתחום זה על אדמה גננית. יותר מעבר תשתיות בתחום זה.</p> <p>6. זיקות הנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה, יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>7. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים ופליטת אגוז גנרטור בשטח זיקות ההנאה.</p>

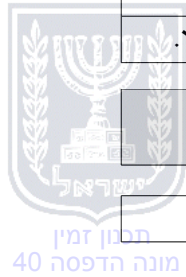
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להגשת היתר יהיה:</p> <p>יתבצע תיאום עם מחלקת אדריכל העיר וקבלת אישורו לנושאים הבאים:</p> <p>תכנית הפיתוח, עיצוב המבנים, פיתוח השטחים בזיקות ההנאה ואופן התחברות לשצ"פ ולרחובות המקיפים, בניה ירוקה, חומרי גמר בפיתוח ובמעטפת, מיקום מערכות טכניות והמערכות לתפעול המבנים. שינויים לא מהותיים בבינוי ובפיתוח שיתבקשו ויאושרו על ידי אדריכל העיר לא יהוו סטיה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>2. תנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>(א) הבטחת הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, רישומן בבעלות אחודה וניהולן עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס ולהשכרה בתום תקופה זו.</p> <p>(ב) רישום הערות אזהרה לפני סעיף 6(א)1 לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. לחילופין, וככל שלא יתאפשר רישום מכח סעיף זה, רישום הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ותקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>(ג) הבטחת הריסת כל המבנים ופינוי כל פסולת הבניין.</p> <p>(ד) הכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית.</p> <p>(ה) הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.</p> <p>(ו) תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים. המערכות יתוכננו כך שלא תהיה חדירת מי ביוב למערכת הניקוז וחדירת מי גשמים למערכת הביוב.</p> <p>(ז) חדרי טרנספורמציה, ככל שיהיו, ימוקמו בתת הקרקע ולא בצמידות/ מתחת לדירות מגורים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ח) הגשת מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר כולל התייחסות לפירים וארובות נדרשים, קרינה והנחיות למניעת מטרדי רעש, אבק ואיכות אוויר מעבודות ההריסה והבניה כולל כלי ציוד מכני הנדסי.</p> <p>(ט) הבטחת פינוי השטחים המיועדים לציבור ורישום בבעלות העירייה.</p> <p>(י) פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזורה יערכו עפ"י התקנות (הנחיות) ויאושרו במחלקת תברואה.</p> <p>(יא) תיאום וקבלת אישור רשות התעופה האזרחית וצה"ל לגובה הבניה.</p> <p>(יב) אישור אגף שפ"ע לתוכנית הפיתוח, עצים לנטיעה ובתי הגידול.</p> <p>(יג). הבטחת רישום זיקות ההנאה כאמור בסעיף 24.1 סעיף קטן ה'.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח השטח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>2. התחייבות לרישום בפועל של תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</li> <li>3. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע.</li> <li>4. פינוי בפועל של השטחים המיועדים לציבור ורישום בפועל בבעלות העירייה.</li> <li>5. יועבר לרשות לאיכות הסביבה היתר רעלים מאושר לבריכות השחייה אם ייבנו.</li> <li>6. לא תותר השמעת מוזיקה, עריכת אירועים והפעלת מערכות הגברה בשטחי הבריכות, אם ייבנו.</li> <li>7. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור.</li> <li>8. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75%.</li> <li>9. הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד</li> </ol>	
רישום שטחים ציבוריים	6.9
<p>השטחים המיועדים לדרך מוצעת בתוכנית זו יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>העירייה תהיה ראשית להפקיע את השטחים המיועדים לדרך מוצעת ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.10
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 50 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</li> <li>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</li> </ol>	



6.10	מגבלות בניה לגובה
	<p>3. חריגה מגובה אבסולוטי של 75.80 מטר, שלא תעלה על 1 מטר, תהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו וצה"ל, ולא תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.</p> <p>3. גובה התוכנית מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנים ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. אם נדרש לחרוג מהגובה המאושר על ידי צה"ל לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יהיה בהתאם לתקן ישראלי 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח לצה"ל הודעת הקמה.</p>
6.11	הריסות ופינויים
	<p>פינוי והריסת המבנים לרבות השטחים הציבוריים יבוצעו על ידי מגיש מבקש ההיתר על חשבונו והוצאותיו.</p>



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	התכנית תבוצע בבת אחת בכל השטח הנדון.
7.2 מימוש התכנית		
התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.		

