

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0843813

תא/מח/4956 - שוק האתרוג



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2020

להפקיד את התכנית

15/02/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תוכנית זו הינה לקדם פיתוח והתחדשות עירונית במתחם "שוק האתרוג" שהינו עתודת קרקע משמעותית וחשובה באזור יפו, שכן היא ממוקמת בין העיר העתיקה וחלקה הצפוני. בתחום התכנית חלה תכנית תא/2660 המאושרת, אשר קבעה שימושים מעורבים למסחר בהיקף של 3,000 מ"ר ומגורים בהיקף של 4,000 מ"ר. התכנית המקודמת קובעת שטחים למגורים, למסחר וסך של 141 יחידות דיור. מתוך סך הדירות, התכנית מקצה 11 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר, שייעודו לדיור בהישג יד בהתאם למדיניות עיריית תל אביב בשטח שייעודו למבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מאפשרת מערכת שטחים פתוחים ומגוננים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל, אשר ישתלבו במערך צירי הולכי הרגל הקיימים בין רצועת החוף ורחוב יפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/מח/4956 - שוק האתרוג

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0843813

מספר התכנית

6.935 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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	176520
קואורדינאטה Y	660945

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בית פלט	5	
תל אביב-יפו	בית פלט	9	
תל אביב-יפו	בית פלט	11	
תל אביב-יפו	בית פלט	7	
תל אביב-יפו	דונולו הרופא	13	
תל אביב-יפו	דונולו הרופא	15	
תל אביב-יפו	דונולו הרופא	11	
תל אביב-יפו	השיבולת	13	
תל אביב-יפו	השיבולת	11	
תל אביב-יפו	שטרנהרץ	4	

שכונה עגימי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8997	מוסדר	חלק	5-10, 18, 78	55, 62, 79, 88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
01/11/2001	294	5028		החלפה	תא/ 2660
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פיבקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 24 25/06/2020	אילן פיבקו	01/03/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 24 26/08/2020	רפאל קונפורטי	24/08/2020		1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	גיליון 1 מתוך 2	15: 13 02/08/2020	אילן פיבקו	01/03/2020		1: 250	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	גיליון 2 מתוך 2	13: 25 25/06/2020	אילן פיבקו	01/03/2020		1: 250	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא		14: 43 27/02/2020	נעמן כספי	02/11/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		10: 51 26/07/2020	עירד שרייבר	19/09/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 59 27/08/2020	נעמן כספי	14/07/2020	6	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 55 26/07/2020	נעמן כספי	19/09/2019	1	1: 250	מנחה	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

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	עודד מרגלית		פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ	הוד השרון	(1)		054-4884884		oded@fogller.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 873.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עודד מרגלית		פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ	הוד השרון	(1)		054-4884884		oded@fogller.com

(1) כתובת: ת.ד 873.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פיבקו		אילן פיבקו אדריכלים	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027		office@pivko.com
	מהנדס	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		
	יועץ נופי	מתניה ז"ק	4587061	ז"ק רייכר	תל אביב- יפו	הרב פרנקל	43	054-4502131		eliane@s--r.co
	אגרונום	נעמן כספי		נעמן כספי	הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		caspian7@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	רפאל קונפורטי	411		תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020		
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

הקמת מתחם עירוני חדש, המשלב מגורים וקומת קרקע מסחרית תוך יצירת רחובות עירוניים, שיפור המרחב הציבורי, שימור אופי המקום, וזיקות הנאה להולכי רגל.
התכנית מאחדת את המגרשים בהסכמת הבעלים ומוסיפה זכויות בנייה. הבינוי כולל הגדרת שטחי מסחר ועד 141 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 21

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים.
- ב. תוספת שטחי בניה מעבר לשטחים המאושרים בתכנית תא/2660 התקפה.
- ג. קביעת ייעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור דיור בבעלות העירייה.
- ד. קביעת מספר יח"ד המותרות לבניה בייעוד מגורים ומסחר.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, הכולל קווי בניה, קביעת מס' קומות וקביעת הוראות בינוי לקומות בנסיגה עד ל 6 קומות בנויות סך הכל.
- ו. קביעת הוראות לשטחים בזיקת הנאה.
- ז. קביעת הוראות לבניה בו זמנית של כל המבנים בתכנית, כולל חניון משותף.
- ח. קביעת הוראות להרחבת דרך ברחוב שטרנהרץ-האלומה.
- ט. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע 1.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך מאושרת	202, 201
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	300
זיקת הנאה	מגורים ג'	100
חזית מסחרית	דרך מוצעת	200
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	300
חזית מסחרית	מגורים ג'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי ומגורים	6,664	96.09
דרך מוצעת	271	3.91
סה"כ	6,935	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	271.18	3.91
דרך מוצעת	198.18	2.86
מבנים ומוסדות ציבור	350.57	5.05
מגורים ג'	6,115.6	88.18
סה"כ	6,935.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומות המרתף: בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ע 1.</p> <p>ב. קומת הקרקע: יותרו שימושי מגורים, מסחר ו/או תעסוקה, בתי אוכל, מבואות ראשיות לבניינים, חדרים טכניים, שימושים לרווחת הדיירים.</p> <p>ג. באזור סימון חזית מסחרית בתשריט יחויב שימושי מסחרי לרחוב באורך שלא יפחת מ 2/3 מאורך חזית הבניין. לא יותרו מגורים בחזיתות המסומנות מסחריות.</p> <p>ד. קומות מעל הקרקע: יותרו שימושי מגורים בלבד.</p> <p>ה. קומת הגג: יותרו שימושי מגורים וכן שימושים טכניים ושטחים משותפים לכלל הדיירים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 23.5 מ' מגובה הכניסה הקובעת לכל בנין, כולל כל המבנה והמתקנים שעליו. כל חריגה מהגובה וממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. הבינוי במבנים המערביים (1,4,5 מנספח הבינוי) לאורך רחוב בית פלט יהיו עד 4 קומות ו-2 קומות בנסיגה ביחס לרחוב בית פלט. תכסית הקומה החמישית לא תעלה על 80% מתכסית הקומה הטיפוסית, ותכסית קומת הגג לא תעלה על 70% מתכסית הקומה הטיפוסית ותהיה בעלת גג שטוח, בקומה זו ישולבו כל המערכות הטכניות הנדרשות.</p> <p>3. הבינוי במבנים המזרחיים (2,3,6,7 מנספח הבינוי) לאורך רחוב האתרונג יהיו עד 5 קומות וקומת גג בנסיגה. תכסית הקומה העליונה לא תעלה על 75% מתכסית הקומה הטיפוסית ותהיה בעלת גג שטוח, בקומת הגג העליון ישולבו כל המערכות הטכניות הנדרשות.</p> <p>4. קומת הגג בכל המבנים תהיה בגובה מרבי של 5 מ' מרצפת הקומה העליונה, כולל מתקנים טכניים ומעקה גג. במקומות בהם נדרשת נסיגה לפי נספח הבינוי עומק הנסיגה לא יפחת מ 120 ס"מ מקיר הבניין.</p> <p>5. במידה ותהיה סטייה בין הוראות תכנית זו, לרבות נספח הבינוי ונספח העיצוב, להוראות מדיניות עיצוב יפו או הנחיות מרחביות תגבור תכנית זו.</p> <p>6. קומת הקרקע במבנים בהם מסומנת חזית המסחרית תהיה בגובה שלא יעלה על 5 מ'.</p> <p>7. תותר הבלטת גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ 2- מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה.</p> <p>8. ההיקף הכולל של השטחים בזיקת הנאה להולכי רגל לא יפחת מ-2 דונם רציף.</p> <p>9. גודל ממוצע של יחיד יהיה 68 מ"ר עיקרי.</p>
ב	מרתפים
	<p>1. לפי תכנית ע 1.</p> <p>2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הקרקע.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. קומות המרתף: בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ע 1.</p> <p>ב. קומת הקרקע: מסחר ו/או תעסוקה, בתי אוכל, מבואות ראשיות לבניינים, חדרים טכניים,</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>שימושים לרווחת הדיירים ורמפת כניסה לחניון. ג. קומות מעל הקרקע: דיור בהישג יד כמטרה ציבורית ד. קומת הגג: יותר דיור בהישג יד כמטרה ציבורית וכן שימושים טכניים ושטחים משותפים לכלל הדיירים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה המבנה לא יעלה על 23.5 מ' מגובה הכניסה הקובעת, כולל כל המבנה והמתקנים שעליו. כל חריגה מהגובה וממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. הבינוי לאורך רחוב האתרונג יהיה עד 5 קומות וקומת גג בנסיגה. תכסית הקומה העליונה לא תעלה על 75% מתכסית הקומה הטיפוסית ותהיה בעלת גג שטוח, בקומת הגג העליון ישולבו כל המערכות הטכניות הנדרשות. 4. קומת הגג בכל המבנים תהיה בגובה מרבי של 5 מ' מרצפת הקומה העליונה, כולל מתקנים טכניים ומעקה גג. במקומות בהם נדרשת נסיגה לפי נספח הבינוי עומק הנסיגה לא יפחת מ 120 ס"מ מקיר הבניין. 5. במידה ותהיה סטייה בין הוראות תכנית זו, לרבות נספח הבינוי ונספח העיצוב, להוראות מדיניות עיצוב יפו תגבור תכנית זו. 6. קומת הקרקע במבנים בהם מסומנת חזית המסחרית תהיה בגובה שלא יעלה על 5 מ'. 7. תותר הבלטת גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ 2- מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. 8. גודל ממוצע ליחיד יהיה 57 מ"ר שטח עיקרי.</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
הוראות	4.3.2
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
הוראות	4.4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(2) 132	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	23.5	11		595		390	635	350	8	300	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(4) 1560	(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	6	23.5	130		12937		3655	8885	6116	1-7	100	מגורים ג'	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)	(1)							250	250	1000	6116		100	מסחר	מגורים ג'

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:

מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבנין ובגובה המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל בטלות. ניתן יהיה להמיר שטחים משימוש מגורים לשימושי מסחר. יודגש כי לא ניתן יהיה להמיר שטחים משימוש מסחר לשימוש מגורים. תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש בשיעור של עד 10 אחוז.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תשריט.

(2) לפי 12 מ"ר ליח"ד.

(3) לפי ע' 1.

(4) לפי 12 מ"ר ליח"ד.





תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>לתכנית זו מצורף נספח עיצוב פיתוח ובינוי. נספח זה מגדיר את ההנחיות העיצוביות ויכלול את כל תאי השטח לרבות השטחים הפתוחים למעבר ושימוש הציבור. נספח זה יכלול הוראות בנושא אופי הבינוי, חזיתות, מספר קומות, אופי פיתוח הנוף, יקבע את מיקום הכניסות ומפלסי הכניסות.</p> <p>א. תכנון מפורט של זיקת ההנאה מוגדר בנספח העיצוב והפיתוח.</p> <p>ב. תכנון השטחים בזיקת הנאה יכלול התייחסות לכניסות, נגישות ולנראות מהרחובות ולא תותר בהן הקמת גדרות וקביעת שערים או כל מחסום אחר להולכי רגל.</p> <p>ג. השטחים בזיקת ההנאה בחזיתות המבנים ברחובות בית פלט, שטרנהרץ/ האלומה ודונולו רופא יהיו המשך המרחב הפתוח של המדרכות ויכללו את מרכיבי הריצוף, גינון, נטיעות וריהוט רחוב לשימוש ושהות הולכי רגל.</p> <p>ד. תכנון המרחב הפתוח יהיה בסטנדרטים הנהוגים בעיר (מבחינה חזותית ומבחינת עמידות המרכיבים), באופן שיאפשר תחזוקה ותפעול פרטיים ו/או עירוניים שקולים, בכלל המרחב ו/או בחלקיו השונים להבטחת רצף ציבורי אחיד ובהתאם לתאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.</p> <p>ב. לא תותר חניה על קרקעית.</p> <p>ג. תקן חניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה - הנמוך מביניהם, ליתרון דב"י- לא יוקצו חניות.</p> <p>ד. תקן החניה למסחר עפ"י התקן התקף, החניות למסחר יהוו חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.</p> <p>ה. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ויהיה מינימאלי.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. יבוצעו במתחם פתרונות לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המתחם.</p> <p>ב. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוורור של הבנינים ובכלל זה אוורור המסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבנינים, במסגרת גובה המבנה הקבוע וימוקמו כך שלא יראו, ככל שניתן מהרחוב ויוסתרו ע"י מעקה הגג.</p> <p>לא תותר פליטת אויר במפלסי הולכי הרגל בשטח זיקת ההנאה.</p> <p>ג. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.</p> <p>ד. ב 70%- מהשטח הפתוח שמעל המרתפים (תחום זיקת ההנאה) ייותר עומק אדמה רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעות.</p> <p>ה. הנטיעות בתחום המדרכות ובתחום זיקת ההנאה יהיו בהתאם למסמך "נטיעות והגנה על עצים." במרחב העירוני של הוועדה המחוזית - דצמבר 2015</p> <p>ו. פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי ותפקודי רציף עם המדרכות וללא אמצעי תיחום, לא יתאפשר להקים גדרות או מחסומים הולכי רגל בתחום זה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>המבנים יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה</p>	<p>6.4</p>

6.5	איחוד וחלוקה
	האיחוד והחלוקה יבוצע לפי הקצאות, בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה
6.6	סטיה ניכרת
	חריגה מסה"כ שטחי הבניה, תחום המותר לבניה, מס' הקומות בכל בניין כמפורט בסעיף 4.4.2, נסיגות בקומות העליונות, יהוו סטיה ניכרת מתכנית זו בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) תשס"ב 2002.
6.7	סטיה ניכרת
	צרוף שטח מרפסות לשטח הדירות יהווה סטיה ניכרת
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם חברת ניהול. ב. תנאי להיתר יהיה הבטחת רישום השטחים שבזיקת הנאה לציבור בתחום תא שטח 100. ג. תנאי להיתר יהיה עריכת סקר היסטורי ושימושי קרקע במתחם וטיפול בזיהומים באם ימצאו, יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ד. תנאי להיתר הכנת תצ"ר. ה. תנאי להיתר יהיה התחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הפתוחים על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר. ו. תנאי להיתר הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית והבטחת התקשרות עם חברת ניהול.
6.9	זיקת הנאה
	א. בשטח המגרש תשמר זיקת הנאה לציבור בגודל של 2 דונם לכל הפחות, לצורך יצירת מרחבים פתוחים וקישוריות לרחובות העוטפים. זיקת ההנאה תפותח ברצף עם המדרכות. ב. זיקת ההנאה תירשם לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין. ג. תתאפשר זיקת הנאה בתת הקרקע בכל שטח התכנית עבור תפעול המתחם.
6.10	תשתיות
	כל מערכות התשתית לרבות מתקני תשתיות וקו מתח עליון, למעט תאורה ותקשורת סלולרית, ימוקמו בתת הקרקע, או ישולבו במבנה מיועד לשימושים נוספים.
6.11	הנחיות מיוחדות
	היתר הבניה לדיפון וחפירה ומרתפים יהיה בשלמותו בכל תחום התכנית.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית יהיה תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. מימוש לצורך העניין יהיה קבלת היתר במגרש.

