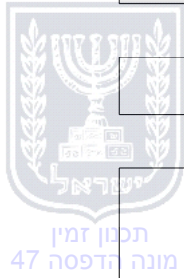


**הוראות התכנית**

**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 תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים. התכנית 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 יח"ד ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יח"ד בתמהיל יח"ד מגוון.

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

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים 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 שצ"פ מרכזי משמעותי בשטח של כ-2.6 ד' לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כל השטחים בתחום התכנית מעבר למגרשים הסחירים יהיו בזיקת הנאה לטובת הציבור ובכך התכנית שומרת ומחזקת צירי הליכה קיימים בשכונה ואף קובעת צירים חדשים הקושרים בין פנים השכונה לשדי' 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 החניה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, כאשר מתוכננים מרתפי חניה משותפים לכל המתחם.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא 4233 שדרות ירושלים-קהילת קנדה

מספר התכנית 507-0200352

1.2 שטח התכנית 26.552 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 (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

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	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

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

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

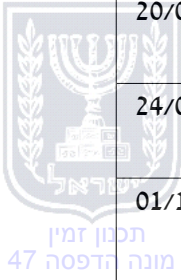
בתים



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

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 בנייה 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 507-0271700 ממשיכות לחול.	7304	8757	18/07/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק צפור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברק צפור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מיקרו אקלים- חשיפה לשמש	14: 10 28/02/2017	רונית טורק	01/01/2017	35	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב	10: 07 15/07/2018	שאול גבירצמן	08/07/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	פרוגרמת ביוב, ניקוז ומים.	15: 38 25/01/2018	שאול גבירצמן	23/10/2017	7		מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	18: 56 26/02/2019	ברק צפור	26/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 58 26/02/2019	מרות חורי	26/02/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח שלביות	18: 56 26/02/2019	ברק צפור	26/02/2019		1: 500	מנחה	הוראות בינוי
לא	חוות דעת כלכלית	19: 03 26/02/2019	טובי גרש	07/02/2019	82	1: 1	מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	נספח ניקוז.	09: 47 15/07/2018	שאול גבירצמן	08/07/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח פיתוח ונוף	18: 59 26/02/2019	איתן עדן	26/02/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים-חוברת	12: 07 28/02/2017	גד ברקאי	03/01/2017	9	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים	10: 04 15/07/2018	גד ברקאי	05/07/2018	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	11: 12 05/11/2018	ברק צפור	05/11/2018	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר

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 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

מונח	הגדרת מונח
דיור בר השגה	יח"ד 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**

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

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

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.
3. קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבורים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ- 6.7 ד'.
4. קביעת הוראות לדרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
5. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
6. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה בהיקף של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות התקפות עד לסך של 21,208 מ"ר.
7. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר כולל עיקרי ושירות.
8. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף של כ- 1000 מ"ר שטח עיקרי ושירות.
9. קביעת הוראות לבניית 800 יח"ד בתמהיל משתנה.
10. קביעת גובה מכסימלי לבניינים עד ל- 106.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
11. קביעת מס' קומות בכל מגרש בהתאם להוראות הבינוי. מגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מס' 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 בתותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרש 10 המסומן בתשריט, מס' הקומות יהיה עד ל- 19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית, בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרשים 11 ו-12 המסומנים בתשריט, מס' הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית, בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים.
12. קביעת קווי בניין.

13. קביעת הוראות בינוי לכל שטח התכנית.

14. קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.

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

16. קביעת 50 יח"ד לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1 - 12
שטח ציבורי פתוח	50 - 53
דרך מאושרת	100 - 102, 104, 106
דרך מוצעת	103, 105, 107

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
20.03	5,318	דרך מאושרת
56.04	14,880	מגורים ג'
0.12	32	שביל
23.81	6,322	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>26,552</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.26	1,928.65	דרך מאושרת
3.51	930.87	דרך מוצעת
63.68	16,907.78	מגורים ד'
25.55	6,784.96	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>26,552.25</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל פני הקרקע:</p> <p>1. בקומת הקרקע:</p> <p>א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים מועדון דיירים וכיו"ב.</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 וכיו"ב, 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 וישיבה 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	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. קומת הקרקע-</p> <p>במגרשים הפונים לשד' ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ- 4 מ' בהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. מס' קומות:</p> <p>א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מס' הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p> <p>ב. במגרשים 2,4,7 המסומנים בתשריט מס' הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p> <p>ג. במגרשים 10,11,12 המסומנים בתשריט, מס' הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10, ועד 29 קומות במגרשים 11,12. לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p> <p>3. גובה הקומות:</p> <p>א. גובה קומת קרקע תהיה 4.5 מ' עד 6 מ'.</p> <p>ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ'</p>



ג.גובה קומה הכוללת שימושים מסחריים לא תפחת מ 4.5 מ' ולא תעלה על 6 מ'.  
 ד.גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים לא תעלה על 5 מ' ו- 7 מ' במגדלים.  
 ה.גובה אבסולוטי של הבניינים יחושב כמכפלת גבהי הקומות המותרות במס' הקומות המותרות.

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 במוצע ליח"ד.

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

מס' יח"ד ותמהיל יח"ד :

א. מס' יח"ד המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יח"ד.

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

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

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

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

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

ג.בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יח"ד וכן בגדלי יח"ד בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהא חריגה מסך יח"ד 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, שצ"פ, ושפ"פ, 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 שישרתו 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 הבניה 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 יח"ד.

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

ח.נפח בתי הגידול לא יפחת מ 24 ק"ב לכל עץ בוגר ובהתאם להנחיות עיריית ת"א.

ח.גובה קומות מרתף :





4.1	מגורים ד'
	<p>גובה קומת המרתף העליון תהיה עד 7 מ' בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה. גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע'1.</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 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.</p> <p>גובה קומה ציבורית ייקבע במסגרת תכנית 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.</p>
ב	<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 סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. לא יתאפשר איוורור 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 חניה לפי התקן/אופי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה, החניה תמוקם ככל הניתן במפלס קומת המרתף העליונה.</p> <p>במסגרת תכנית 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 וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג לכל שטחי המסחר גובה זה יחושב כחלק מהגובה האבסולוטי המותר בכל מגרש.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. כמסומן בתשריט, תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, בשטח שלא יפחת מ 3000 מ"ר.</p> <p>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.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>1. דיור בר השגה :</p> <p>50 יח"ד יהיו להשכרה . יח"ד בהישג יד יהיו בבעלות אחודה ולתקופה השכרה של 20 שנה לפחות. ובהתאם לתנאים שנקבעו בחוק.</p> <p>תתאפשר גמישות במיקום הדיור להשכרה , בתנאי שלא יפגעו סה"כ יח"ד להשכרה בתוכנית.</p> <p>2. במידה ויגדל מלאי הדירות לטובת הדיור הציבורי מעבר לקיים, אזי תופחת תוספת דירות אלו מסך הדירות שנקבעו לדיור בר השגה.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטח ציבורי פתוח, נופש וספורט, פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיו"ב. 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 לשצ"פ. הסדרת השימוש בתת הקרקע בתחום השצ"פ תהיה בהתאם להסדר עם אגף הנכסים בעירייה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. שטחי השצ"פ 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 התכנית. זאת בכפוף לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי שתאושר לכל שטח התכנית, ובהתאם לשלביות ביצוע התכנית.</p> <p>ב. בתחום השצ"פ במגרש 51 בו תתאפשר בניית מרתף בהתאם לשימושים שנקבעו בסעיף 4.2.1 ) 2), עומק מילוי הקרקע מעל גג המרתף (לרבות כל בניה הקשורה למרתף) לא תפחת מ- 1.5 מ' 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, שפ"פ, שצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים. גני ילדים לא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנים.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<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 עפ"י המסומן בתשריט..</p> <p>הסדרי תנועה בקטע הדרך המוצע מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים ייקבעו לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר כל בניה 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>	א
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>דרכים ציבוריות הכוללות 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 עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>הסדרי תנועה בקטע הדרך המוצע מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים ייקבעו לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	4.4.1
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר כל בניה למעט תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה 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							גודל מגרש כולל	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי-שמאלי (4) 5	7	2	(3) 9	36.5	32	30	(2) 80	516	4901	1896	770	(1) 2235	948	1	1		מגורים ד'
								200	200		20	180			1		מסחר ד'
	7	2	(5) 15	57.5	57	64	(2) 80	843	9485	2250	2398	(1) 4837	1125	7	2		מגורים ד'
10	(6) 5	2	(3) 9	36.5	29	30	(2) 80	487	5099	2094	770	(1) 2235	1047	2	3		מגורים ד'
								200	200		20	180			3		מסחר ד'
14	17	2	(5) 15	57.5	38	69	(2) 80	610	11055	3820	2458	(1) 4777	1810	8	4		מגורים ד'
(4) 5	4	2	(3) 9	36.5	35	30	(2) 80	577	4903	1898	770	(1) 2235	849	3	5		מגורים ד'
								200	200		20	180			5		מסחר ד'
(4) 5	(4) 5	3	(3) 9	36.5	36	30	(2) 80	658	5522	2517	770	(1) 2235	839	4	6		מגורים ד'
								250	250	0	30	220			6		מסחר ד'
(7) 18	5	3	(5) 15	57.5	35	64	(2) 80	686	12406	5421	2398	(1) 4587	1807	9	7		מגורים ד'
								500	500	50		(8) 450		9	7		מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
0	(9) 5	3	(3) 9	36.5	42	30	(2) 80	719	5153	2148	770	(1) 2235	716	5	8		מגורים ד'
								250	250		30	220			8		מסחר ד'
(4) 11.5	10	3	(3) 9	36.5	18.5	30	(2) 80	485	7862	4857	770	(1) 2235	1619	6	9		מגורים ד'
								220	220		20	200			9		מסחר ד'
7	6	4	(10) 19	72	58	102	(2) 80	963	16811	6976	3464	(1) 6371	1744	10	10		מגורים ד'
(12) 8	11	3	(11) 29	106.5	64	160	(2) 80	967	24185	7500	5325	(1) 11360	2500	12	11		מגורים ד'
								350	350		30	320			11		מסחר ד'
(12) 6	7	4	(11) 29	106.5	83	161	(2) 80	1231	23886	7756	5337	(1) 10793	1939	11	12		מגורים ד'
								500	500		50	(17) 450		11	12		מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
						800			133938	49183	26220	58535					מגורים ד' <סך הכל>
										3708			1504		51		שטח ציבורי פתוח
													2454		52		שטח ציבורי פתוח

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						
								צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
																דרך מאושרת
																דרך מוצעת
																שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

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

הערה ברמת הטבלה:

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

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 . חלק משטח השרות יכול וימוקם בקומת המרתף העליונה..
- (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. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית..
- (11) 29 קומות , לרבות קומת הקרקע. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית..
- (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 . חלק משטח השירות יכול וימוקם בקומת המרתף העליונה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

1. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית 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. תכנית ניתוח הצללה הכוללת פתרונות הצללה זמניים.
3. לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.
4. ככל שיוחלט על פתרון פינני אשפה באמצעים פנאומטיים בתחום התכנית, במסגרת תכנית העיצוב, יוצג אופן ההתחברות למערכת הכללית ויקבעו הנחיות בדבר תפעול ותחזוקה שוטפת.
5. בניה ירוקה- התייחסות עקרונית לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מהנדס העיר לאותה עת.
6. במסגרת תכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן:
  - א. תכנית 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 עומק 24 מ"ק נפח לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב. בית הגידול לעצי הרחוב יעמוד על 1.5 מ' 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 מ' וגובה צמרת שלא יפחת מ-12 מ'.
- לעצים אלו יינתנו בתי גידול בנפח של כ-50 מ"ק או לפי הנחיות עיריית תל אביב לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
7. הצגת פתרון ניקוז המאושר ע"י יועץ ניקוז, ובמידת הצורך הצגת פתרון להשהיית עודפי נגר בתת הקרקע.
8. תכנית העיצוב תציג פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל מגרש:



## תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית .
- ב. אישורה של תכנית 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 בניה לנושאי סביבה ר' 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 לסה"כ שטחי המסחר, גרטור לשעת חירום, קרינה וכו' אשר יועברו לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
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 הבנייה.
2. חוות דעת אקלימית תהווה חלק מהמסמך הסביבתי ותובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. המסמך הסביבתי יכלול הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן ההריסה, עבודות עפר ועבודות בניה כולל מפעילות כלי צמ"ה.
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 ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
2. תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה במגרש הינו הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים. לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה ( במגרשים הרלוונטיים בו/הם ימוקם/ו חנייה/ות לפריקה וטעינה עבור שטחי מסחר ), הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
3. תנאי להיתר בניה 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 בניה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך
- מהממוצע על פי תא/5000, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תוכנית המתאר.
5. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה נפרדים לחפירה ודיפון.
6. עצים המסומנים להעתקה :
- לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה -יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.



6.2	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	
	<p>עצים המסומנים לכריתה :                  בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ לכריתה -יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.                  7.תנאי למתן היתר הינו הבטחת תחזוקת שטחי השפ"פ וזיקות ההנאה בתכנית.                  8. תנאי למתן היתר הינו הבטחת הקמת קרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.</p>	
6.3	<p><b>חניה</b></p>	
	<p>תנועה וחניה :                  1. תקן חניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.                  2. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חניה בין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע בתחום תא שטח 51 המוגדר כשצ"פ כמפורט בסעיף 4.2.1 ו-4.2.                  3. יתאפשר פתרון חניה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים הכול בכפוף להנחיות מה"ע ומי מטעמו לאישור בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.                  4. החניה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניות ציבוריות להורדת נוסעים, אשר ימוקמו בצדי רח' קהילת קנדה בתחום התוכנית, עפ"י 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>	
6.4	<p><b>סביבה ונוף</b></p>	
	<p>א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי :                  1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה 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. בניה 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 ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם 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 ע"י הרשות המקומית.                  4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה 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</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



סביבה ונוף	6.4
<p>מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשיהה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ג. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר :</p> <p>1. הריסת המבנים תעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט ע"י 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 ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>המבנים יתוכננו לפי דרישת מהנדס העיר ויעמדו ב-ת"י 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 ע"י 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 בתכנית כדלקמן : השטחים המיועדים לצרכי הציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתכנית 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 לתפוש חזקה על השטחים המיועדים לצרכי ציבור עם אישור התכנית.</p> <p>איחוד וחלוקה :</p> <p>1. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.</p> <p>2. יעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה והאיזון לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתכניות 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 וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, 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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. נספח העצים לתכנית-</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם- מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור-</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>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.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>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.</p> <p>ה. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים-</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. בנטיעת 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 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות-</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p>	





שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק)קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י 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 לתכנית-</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 בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>8. תחזוקת עצים ברחבי הרשות-</p> <p>תכנית 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 בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע יכלול אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הכולל 60 מ' 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>	



<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.10</b>
<p>2. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בתחום המגרש הרלוונטי בו יבוקש ההיתר, בהתאם לעקרונות תכנית העיצוב והפיתוח, וביחס להיתר הבניה שהוגש, ואשר תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. אישור מכון התקנים כי הבניינים נבנו על פי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p>	

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.11</b>
<p>1. תנאי לאכלוס יהיה הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ד. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השצ"פ המרכזי.
5	בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלבי ביצוע התכנית.	

## 7.2 מימוש התכנית

1. התכנית תמומש תוך 15 שנים בהתאם לשלבי הביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47