

עמוד השער של הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/3895

מתחם ירחינאי – תכנית הצפפה ואיחוד חלקות

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

סוג התכנית מקומית

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו

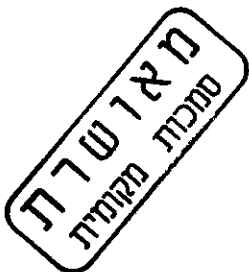
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' תא/3895 "מתחם ירחינאי"

התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק

החל מיום 02.12.2012

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א/ר: א-ט		ד"ר ספיר
	תאריך:	סימון וסגנון ראש העיריה



התכנית מציעה לשנות את צפיפות יחידות הדיור במתחם ירחינאי ולהעמידה על הצפיפות הנהוגה בצפון יפו, וזאת מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים לבניה. תוספת הצפיפות תותנה בהקמת דירות על פי תמהיל שיכלול דירות מרווחות, דירות ממוצעות ודירות קטנות על מנת לאפשר היצע של דירות למגוון של מבקשי דיור.

כמו כן מאחדת התכנית שני מגרשי בניה למגרש אחד, לבקשת היזם המתעתד לבנות את שניהם כקומפלקס אחד, וזאת מבלי לשנות את שטח יעוד הקרקע או זכויות הבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם ירחינאי – תכנית הצפפה ואיחוד חלקות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

תא/מק/3895

מספר התוכנית

14,923 ₪

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

15.05.12

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של

תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך

הועדה המקומית

להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (1), (4), (5), (6), (8).

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד

וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב

קואורדינטה X 177,048

קואורדינטה Y 661,395

1.5.2 תיאור מקום לב יפו**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית תל אביב

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אפפסס ברשומות

שכונה רחוב מספר בית יפו ירחינאי, ציהתל"י, שבטי ישראל

1.5.5 גרשים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045	מוסדר	חלק מהגוש	12-36, 61,62, 127-128, 64-67	8,9,11,60,63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גרשים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א/ עד י'	
א/1927	

1.5.8 מרחבי תכנון גבולים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א/1927	כפיפות	כל הוראות התכנית המאושרת חלות על תכנית זו, פרט לנושאים אותם היא משנה.		7/1/1993
1/א/1927	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות תכנית הבינוי המאושרת פרט לתיקונים ושינויים כמתחייב מהגדלת מספר יחידות הדיור וכמצויין בתכנית הבינוי של תכנית זו.		
ע-1	כפיפות	כל הוראות תכנית ע 1 חלות על תכנית זו, פרט לנושאים אותם היא משנה.		
ג'	לא חלה	הבניה על הגג תהיה במסגרת זכויות הבניה המותרות		

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קב"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייבות		15			ישראל ברלב שמואל גרוברמן אדריכלים ומתכנני ערים		
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1		ישראל ברלב שמואל גרוברמן אדריכלים ומתכנני ערים		
נספח בינוי	מנחה	1:500		1		ישראל ברלב שמואל גרוברמן אדריכלים ומתכנני ערים		
נספח תנועה וחניה	מנחה	1:500		1		ארדן הנדסת תנועה ותחבורה		

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מי טק ניהול בע"מ תאומי יפו בע"מ	חפ/513897371 חפ/514070739	חובבי ציון 34 ת"א קבוץ גלויות 20 ת"א	6026287	054-2193999 052-4203830	7266696	Mytec2012@gmail.com

1.8.2 יזם/ בפרעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מי טק ניהול בע"מ תאומי יפו בע"מ	חפ/513897371 חפ/514070739	חובבי ציון 34 ת"א קבוץ גלויות 20 ת"א	6026287	054-2193999 052-4203830	7266696	Mytec2012@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית תל אביב-יפו מ.מ.י. ואחרים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורכים ראשיים	אדריכלים ומתכנני ערים	ישראל ברלב	006784714	7955	קודקס 2000 ברלב תכנון בע"מ	חפ/512921396	42 המלכים רמה"ש 47271	050-5336967	03-5407994	arc-barlev@012.net.il
	שמואל גרוברמן	51506871	28898	גרוברמן אדריכלים		העוגן 3 יפו	03-6815549	050-5908841	03-6815535	groberman@gmail.com
• מודד	מודד מוסמך	דרור בן נתן	53186508	594	ד. בן נתן מדידות בע"מ	חפ/512623968	יצחק שדה 34 תל אביב	052-6344759	03-5374396	
• יועץ תנועה	מהנדס מוסמך	דן קושינסקי	53937785	29897	ארדן הנדסה ותחבורה בע"מ	חפ/511907131	יגאל אלון 159 תל – אביב		03-6958427	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת יחידות דיור ללא הגדלת השטחים העיקריים המותרים לבניה, יצירת מגוון של יחידות דיור בגדלים שונים, איחוד חלקות ושינויים בבינוי.
כל זאת על מנת להגדיל את מלאי הדירות בפר, לשפר את איכות התכנון ואת סיכויי מימוש התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח התכנית מ 111 ל 183 יחידות מגורים ע"י הקטנת הגודל הממוצע של דירה ללא שינוי בסה"כ שטח הבניה העיקרי בשטח התכנית.
- קביעת שטח הדירה העיקרי הממוצע ל 65 מ"ר, עד 20% מהדירות יהיו דירות קטנות מ 60 מ"ר אך לא פחות מ 50 מ"ר עיקרי לדירה, לפחות 20% מהדירות יהיו דירות גדולות של לפחות 80 מ"ר שטח עיקרי לדירה.
- איחוד של שני מגרשים ביעוד מגורים "ב" בתחום התכנית לתא שטח אחד שמספרו 103 ללא שינוי בסה"כ השטח.
- שינוי מיקום דרך משולבת כמסומן בתשריט.
- קביעת הוראות בינוי בתחום התוכנית.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל כתנאי להוצאת היתרי בניה בתאי השטח, כמצוין בנספח הבנוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 14,923 דונם

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	12,099	מ"ר	מגורים
						שטח עיקרי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101 עד 109	מגורים "ב"
	501	שטח ציבורי פתוח
	601	דרך ודרך משולבת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: איזור מגורים "ב"	
שימוש (על פני הוראות תכנית 1927/א)	4.1.1
הוראות	4.1.2
מספר יחידות דיור מותר: בתא שטח 101 תותר הקמת 3 יח"ד (במקום 2 יח"ד במגרש א לפי תכנית 1927/א) בתא שטח 102 תותר הקמת 75 יח"ד (במקום 44 יח"ד במגרש ב לפי תכנית 1927/א) בתא שטח 103 תותר הקמת 40 יח"ד (במקום 24 יח"ד במגרשים ג, ד לפי תכנית 1927/א) בתא שטח 104 תותר הקמת 10 יח"ד (במקום 6 יח"ד במגרש ה לפי תכנית 1927/א) בתא שטח 105 תותר הקמת 10 יח"ד (במקום 6 יח"ד במגרש ו לפי תכנית 1927/א) בתא שטח 106 תותר הקמת 6 יח"ד (במקום 4 יח"ד במגרש ז לפי תכנית 1927/א) בתא שטח 107 תותר הקמת 10 יח"ד (במקום 6 יח"ד במגרש ח לפי תכנית 1927/א) בתא שטח 108 תותר הקמת 9 יח"ד (במקום 5 יח"ד במגרש ט לפי תכנית 1927/א) בתא שטח 109 תותר הקמת 20 יח"ד (במקום 14 יח"ד במגרש י לפי תכנית 1927/א) סה"כ 183 יח"ד מותרות בשטח התכנית	א.

ב.	שטחי הבניה המותרים: לפי תוכנית מאושרת בתא שטח 101 תותר בנית 220 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 102 תותר בנית 4,880 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 103 תותר בנית 2,660 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 104 תותר בנית 665 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 105 תותר בנית 665 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 106 תותר בנית 440 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 107 תותר בנית 665 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 108 תותר בנית 600 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 109 תותר בנית 1,330 מ"ר שטח עיקרי לשטח העיקרי יתווספו שטחי שרות בשעור של 25% מהשטח העיקרי ועוד שטחי חניונים תת קרקעיים על פי הוראות תכנית ע-1.
ג.	גודל וצפיפות יחידות הדיור: - מספר יחידות הדיור המצויין בסעיף א' הינו מספר יחידות הדיור המירבי המותר לכל תא שטח, לא תותר הקמת דירות מעבר למצויין בסעיף האמור. - לא תותר הקמת דירות ששטחן העיקרי (לא כולל שטח שירות) קטן מ 50 מ"ר - לפחות 20% מן הדיירות בכל תא שטח יהיו בשטח עיקרי של 80 מ"ר או יותר. - בסמכות מה"ע לאשר הקלה של עד 5 מ"ר מן המפורט בס"ק 2,3 שלעיל, אם שוכנע כי ההקלה נדרשת מסיבות תכנוניות.
ד.	קוי בנין: קוי הבניין המירביים יהיו על פי המסומן בתכנית הבינוי לפחות 50% מאורך קוי הבניין לכיוון הרחובות הגובלים את המגרשים יהיו מחייבים, על הבנינים המוקמים במגרשים להצמד לקוי הבנין האמורים לפחות במחצית מארכם.
ה.	גובה הבניה: - גובהם המירבי של המבנים יהיה כמפורט להלן וכמסומן בתכנית הבינוי: - תא שטח 101 - 3 קומות וקומה רביעית חלקית (3+10.5 מ') - תא שטח 102 - כלפי רחוב ירחינאי - 3 קומות וקומה רביעית חלקית (3.0+10.5 מ') - לאורך רח' ציהתל"י - 5 קומות וקומה שישיית חלקית (3.0+16.5 מ') - לרח' טוביה הרופא - 4 קומות וקומה חמישיית חלקית (3.0+13.5 מ'), - תאי שטח 103-108: 3 קומות וקומה רביעית חלקית (3.0+10.5 מ') - תא שטח 109: 4 קומות וקומה חמישיית חלקית (3.0+10.5 מ'), - הקומה החלקית (קומת הגג) תהיה במסגרת זכויות הבניה המותרות ותהיה ברובה בנסיגה של 2.5 מ' מהקיר החיצוני של המבנה בחזיתות הפונות לרחובות ירחינאי, ציהתל"י, שבטי ישראל וטוביה הרופא. בסמכות מה"ע לאפשר נסיגה ממוצעת של 2.5 מ' במקרים מיוחדים בהם נסיגה ברוב החזית אינה אפשרית - שטח הבניה על הגג לא יעלה על 50% משטח הגג. בסמכות מה"ע לאשר בניה בתכסית של עד 75% במקרים מיוחדים אך ללא חריגה מן הנסיגה הנדרשת בסעיף 2 שלעיל. - המפלס הקובע לשם מדידת גובה הבנין יהיה מפלס המדרכה במרכז חזית הבנין הפונה אל הרחוב הראשי הגובל. גובה הבנין ימדד מן המפלס הקובע ועד לתחתית מעקה הגג. - מעל לגבהים שצוינו לעיל לא תותר בניה למעט מעקה בגובה מירבי של 1.30 מ' והקמת מתקנים טכניים על הגג בהתאם להוראות תכנית ג'. - לא תותר תוספת קומה או הגדלת תכסית מעבר להוראות התכנית שפורטו לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי תוכנית מאושרת

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכנית (%) מקומת הגג	תכנית (%) קומת מרתף	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מל	מל	קדמי	צידי- שמאלי	
מגורים מיוחד	א'	270	220	55				2	50	80	לפי תכנית הבינוי					
	ב'	2,823	4,880	1,220				44	"	"						
	ג'	1,250	1,330	333				12	"	"						
	ד'	1,180	1,330	333				12	"	"						
	ה'	748	665	166				6	"	"						
	ו'	593	665	166				6	"	"						
	ז'	353	444					4	"	"						
	ח'	446	665	166				6	"	"						
	ט'	360	600	150				5	"	"						
	י'	423	1,300	325				14	"	"						
שצ"פ	ב-1	1,228	123	31				---								
סה"כ		9,674	12,222	3,056				111								

לפי תכנית הבינוי

- בנוסף מותרת בניה מרתפי חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשטח על פי הצורך.
- אין בטבלה לשנות את הנחיות תכנית 1927א שבתוקף ואת הנחיות תכנית הבינוי שבתוקף

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעיד	מספר תא שטח	גודל (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכסית (%) מקומות הגג	תכסית (%) מרתף	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בגין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	101	270	220	55					3	50	80	לפי תכנית הבינוי						
	102	2,823	4,880	1,220					75	"	"							
	103	2,430	2,660	666					40	"	"							
	104	748	665	166					10	"	"							
	105	593	665	166					10	"	"							
	106	353	444	111					6	"	"							
	107	446	665	166					10	"	"							
	108	360	600	150					9	"	"							
	109	423	1,300	325					20	"	"							
שצ"פ	501	1,228	123	31					----									
סה"כ		9,674	12,222	3,056					183									

לפי תכנית הבינוי

• אין בתוכנית זו להוסיף שטחי בניה עיקריים. אם תהייה סתירה בין השטחים בטבלה לבין התכנית המאושרת תקבענה התוכניות המאושרות.

• לשטחי השרות יתווספו 5 מ"ר עבור כל מ"ד בהתאם לחוק.

6. הוראות נוספות

6.1 מרתפים

ניתן לבנות מרתפים בכפוף לתכנית "ע" 1-מרתפים".
הכניסות למרתפים יהיו מרחוב ירחינאי כמסומן בנספח התנועה שבתכנית הבינוי.
הבלטת המרתפים מעל פני הרחובות הגובלים תותר בתנאי שמפלס פני הקרקע של הגינות לא יעלה על 70 ס"מ מהנקודה הנמוכה בדרך הסמוכה בכל אחת מחזיתות המבנה.
קומת הקרקע של המבנה תהיה צמודה ככל הניתן לפני הקרקע ולתקרת המרתף.
לא תותר קומת עמודים מפולשת.

6.2 דרכים וחנייה

הדרכים המסומנות בתכנית הבינוי כדרך משולבת ישמשו לכלי רכב והולכי רגל, תוך מתן עדיפות להולכי הרגל.
ייבנו חניונים תת-קרקעיים בהתאם לנספח התנועה של תכנית זו ולפי תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר בניה.
לתאי שטח 104 עד 109 ניתן יהיה ליצור חניון משותף.

6.3 שטח ציבורי פתוח

השצ"פ יפותח עפ"י תכנית הפיתוח ובהתאם למאפייני הפיתוח הקיימים בשכונה, תוך התוויית שביל להולכי רגל בין חלקו הדרומי והצפוני של המתחם.
המבנה הציבורי ימוקם בשטח המסומן למטרה זו בתכנית הבינוי וגובהו לא יעלה על 5 מ'.
השטח המיועד בתכנית הבינוי למבנה הציבורי, יפותח באופן שיאפשר את הקמתו של המבנה בעתיד.

6.4 זיקת הנאה לציבור

בתחום תא שטח המגורים תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור, להבטחת מעבר חופשי להולכי רגל ולאורך הרחוב טוביה הרופא בלבד - להולכי רגל ולכלי רכב, במקום המסומן לכך בתכנית הבינוי. לא תותר כל בניה בשטח זה אשר תמנע או תעכב מעבר חופשי של הולכי רגל וכלי רכב. שטח זיקת הנאה ירשם ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו בפנקס רישום המקרקעין.

6.5 איחוד מגרשים

1. מגרשים ג' וד' בתכנית הקיימת יאוחדו לתא שטח חדש 103. הדרך המשולבת ברוחב 6.5 מטר המפרידה בין המגרשים תעבור ותמוקם ללא שינוי ברוחבה ובשטחה בסמוך לשצ"פ.
 2. קווי הבנין בתחום המגרש החדש יהיו על פי תכנית הבינוי החדשה.
 3. רמפת הכניסה לחניון המשותף של מגרשים ג'-ד' המאוחדים תמוקם במרכז המגרש המאוחד ככל הניתן ותותיר מעבר להולכי רגל לצידה.
 4. במרכז המגרש, תקבע בתכנית הבינוי זכות מעבר לציבור ממערב למזרח ואל השצ"פ.
- בתחום המסומן עם זכות מעבר לציבור לא יותרו מדרגות או שינויי מפלסים מעבר לשיפוע המכסימלי המותר עפ"י ההנחיות לנגישות.

6.6 הנחיות בינוי ועיצוב

1. התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב. שינויים לא משמעותיים ניתן יהיה לאשר בסמכות מהנדס העיר.
2. כל ההנחיות העיצוביות המפורטות בהוראות תכנית הבינוי 1927 א/1 נשארות בתוקף, למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
3. תותר הוספת גזוזטרה בהתאם למדיניות העירונית. גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במנין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין במצב הקיים. הקמת גזוזטרות מימדיהן ומיקומן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. בתחום כל תא שטח יהיה שטח פרטי פתוח כמפורט בנספח הבינוי.
5. זיקת הנאה להולכי רגל תהיה בשטח המסומן בנספח הבינוי ורישומה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7 תנאי להוצאת היתרי בניה

1. כל הבקשות להיתרי בניה במתחם יועברו לפני דיון בוועדה המקומית לידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לכך לצורך מתן חוות דעת, הנחיות והמלצות בנושאים העיצוביים השונים. לשם מתן חוות הדעת רשאי מה"ע לדרוש לצרף לבקשה להיתר כל מסמך גרפי או מילולי הדרוש לו לשם בחינת הבניה המוצעת והתאמתה להוראות התכנית (צילומים, אקסונומטריה, הדמיה ת"מ וכיוצ"ב).
2. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את הבניה במתחם וכן בהבטחת שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה קיימים לשביעות רצונו של מה"ע או מי שהוסמך על ידו לשם כך.
3. היתרי הבניה במגרשים יותנו בין השאר בהכנת תכנית פיתוח הכוללת את כל עבודות הפיתוח המוצעות בתחומי המגרשים ובדרכים הגובלות כגון: גדרות, שערים, שבילים, גינות ונטיעות, דרכי גישה לחניה, מתקני תשתית ומתקנים טכניים. התכנית תתואם על מנת שפרטי הפיתוח בכל מגרשי המתחם יהיו דומים ותואשר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. במגרשים המאוחדים ג'-ד' לא תותר הוצאת היתר בניה לפני קבלת התחייבות מצד היזמים כי כל עבודות הפיתוח והתשתית הנובעות מאיחוד המגרשים, כולל פיתוח המעברים הפתוחים בתחום המגרש, שינוי מיקום הכניסה לחניה, העתקת תשתית עירונית במידה וקיימת ושינוי השצ"פ יבוצעו על אחריותם ועל חשבונם.
5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור, על פי התכנית, בפנקס רישום המקרקעין.
6. כל החפירות במתחם לאחר הנחת קווי התשתית העירוניים יבוצעו עם קירות דיפון.
7. קבלת והטמעת חוות דעת פקיד היעירות בנושא הטיפול בעצים בוגרים.
8. אם הקף חמרי החפירה במגרש צפוי לעלות על 100,000 מ"ק, יש להכין נספח לטיפול בחמרי חפירה ולהטמיעו בהיתר.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.
הוצאות התכנית יחולו על בעלי הזכות במקרקעין לפי חלקם היחסי.

6.9 הפקעת מקרקעין

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית, במידת הצורך ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאריך שלב	התביעה

7.2 מימוש התוכנית

אם בתוך 7 שנים מום מתן דוקף לעניית זו בתא שטח שסומם התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה הוראות התכנית לגבי תא שטח זה ויחולו עליו הוראות התכנית הראשית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מ.א.י.ט.ק. ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 513897371	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: ישראל ברלב שמואל גרוברמן	חתימה:	קודקס (2000): בחל"ב תכנון בע"מ חמלכים 42 רמת אשכול תאגיד: טל. 03-5493875 03-5407994
	תאגיד:		
יוזם בפרעל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מ.א.י.ט.ק. ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 513897371	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מ.א.י.ט.ק. ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 513897371	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: