

תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תא/תעא/519/2543 - תכנית בינוי ברחובות בבלי-תוספתא-ירושלמי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תא/תעא/519/2543 - תכנית בינוי ברחובות בבלי-תוספתא-ירושלמי			
אושרה בישיבות : תאריך 26/06/2019 פרוטוקול 100 – 19' החלטה 7			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המענה
אילן אייל	אילן אייל	אילן אייל	אילן אייל
			תאריך 26/6/19

חתימת איש צוות תכנון (ר"ת)

א. י. ג.

1. פרטים כלליים

רקע

המגרש ממוקם בלב שכונת בבלי, בנויים בו ארבעה בניינים טוריים הכוללים 123 יח"ד. בכל בניין קומת עמודים מפולשת + שלוש קומות. השטחים הפנויים שבין המבנים הינם שטחים מגוונים עם צמחייה ומתפקדים כמעברים ציבוריים פתוחים.

בשנת 1993 אושרה תכנית תא/2543 – "הרחבות דיור בשכונת בבלי", וקבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי עבור כלל המגרש.

התכנון המוצע הינו עפ"י הוראות תכנית תא/3729-א – "תכנית רובע 4" ותכנית תא/4053 – "תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך".

התכנון המוצע כולל הריסה של 4 בניינים קיימים ובניה מחדש ב-2 חלופות.

1.1 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/2543/519 – "תכנית בינוי ברחובות בבלי-תוספתא-ירושלמי" (להלן "התכנית הראשית").

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: **"תכנית העיצוב"**.

1.2 מסמכי תכנית העיצוב

א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").

ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ 1:500 ו-1:250, נספח תנועה, נספח סביבה, נספח בניה ירוקה, נספח אקוסטי (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").

תכנית זו הינה מכוח ובהתאם לתכנית רובע 4 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.

התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה או סטייה מתקנות אלו.

1.3 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקה 301 בגוש 6106.

1.4 שטח תכנית העיצוב

9769.78 מ"ר.

1.5 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

המגרש גובל בצפון ברחוב הכנסת הגדולה, בדרום ברחוב ירושלמי, במזרח ברחוב תוספתא, ובמערב ברחוב בבלי. בחלקות הגובלות קיימים מגרשי מגורים.

1.6 יוזם תוכנית העיצוב

חברת אורבן נדל"ן י.ד בע"מ וחברת הישוב החדש בע"מ

1.7 בעל הקרקע

פרטיים

1.8 עורך תוכנית העיצוב

1. עורך התכנית : אדריכל יניב פרדו
2. יועץ פיתוח : עד אדריכלי נוף
3. יועץ תנועה : ללצ'וק הנדסה
4. יועצת בניה ירוקה : קיימות ושפע בניה ירוקה
5. יועץ קונסטרוקציה : דוד מהנדסים
6. יועץ חשמל : נוב מערכות
7. יועץ נגישות : ורשבסקי נגישות
8. יועץ אקוסטי : ע. ליבני הנדסה אקוסטית
9. יועצת אינסטלציה : דיזה הנדסה
10. יועץ קרקע : אינג' מ. יוגר

1.9 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מכוח תכנית תא/2543 ובהתאם להוראות תכנית תא/3729-א "תכנית רובע 4".

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

תכנית העיצוב כוללת שתי חלופות תכנוניות: הראשונה תואמת תב"ע וללא הקלות. החלופה השנייה כוללת יצירת מרחב ציבורי פתוח, מעברים להולכי רגל וגני ילדים בקומות הקרקע הכרוכה בפרסום הקלות בשלב היתר הבנייה. הוראות התכנית מתייחסות לשתי החלופות, אלא אם נאמר אחרת.

חלופה א

10 בניינים בני 6 קומות + 2 קומות בנסיגה בתכנית כוללת של עד 50% ועפ"י המרווחים הקבועים בתכנית זו, הקטן ביניהם, ובהתאמה להוראות תכנית רובע 4.

חלופה ב

9 בניינים בני 7 קומות + 2 קומות בנסיגה, הקצאת שטח פתוח ומגוון, (ללא מרתפים בחלקו), בהיקף שלא יפחת מ-1 דונם ושביל להולכי רגל שירשמו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל, וכן 2 כיתות גן, בתכנית כוללת של עד 50% ועפ"י המרווחים הקבועים בתכנית זו, הקטן ביניהם, ובהתאמה להוראות תכנית רובע 4.

חלופה זו כפופה לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה לתוספת קומה טיפוסית.

ב. מס' מבנים, מס' קומות, מרווחים בין בניינים, נסיגות בקומות הגג:

חלופה א

10 בנייני מגורים בני 6 קומות + 2 קומות בנסיגה, ו- 2 קומות מרתף. קומת קרקע המכילה רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3 מ' כלפי כל הרחובות הגובלים, 5 הקומות טיפוסיות בגובה 3.30 מ' ברוטו, קומה שישית בגובה 3.30 מ' ברוטו ובנסיגה של 3 מ' מרחוב בבלי ומרחוב תוספתא ו-2 מ' מרחוב ירושלמי ומרחוב הכנסת הגדולה וקומה שביעית בגובה 3.30 מ' ברוטו ובנסיגה של 3 מ' מרחוב בבלי ותוספתא, ו-2 מ' מרחוב ירושלמי והכנסת הגדולה וכן נסיגה של 2 מ' בעורף המבנים כמתואר בנספח הבינוי. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' לצדדים ולא יפחת מ-10 מ' מאחור, כמתואר בחוברת תכנית העיצוב. 2 קומות מרתף בתכנית מקסימלית של 85% כמתואר בנספח הבינוי. תותר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בממדים המינימליים הנדרשים מרחוב בבלי.

חלופה ב

9 בנייני מגורים בני 7 קומות + 2 קומות בנסיגה, 2 קומות מרתף, שביל הולכי רגל ושטח פתוח בזיקת הנאה והקצאת 2 כיתות גן. קומת הקרקע מכילה רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3 מ' כלפי כל רחובות הגובלים, 6 קומות טיפוסיות בגובה 3.30 מ' ברוטו, קומה שביעית בגובה 3.30 מ' ברוטו ובנסיגה של 3 מ' מרחוב בבלי ומרחוב תוספתא ו-2 מ' מרחוב ירושלמי ומרחוב הכנסת הגדולה וקומה שמינית בגובה 3.30 מ' ברוטו ובנסיגה נוספת של 2 מ' בעורף המבנים כמתואר בנספח הבינוי. המרחק בין בניינים לא יפחת מ-6 מ' לצדדים ולא יפחת מ-10 מ' לאחור. כמתואר בחוברת תכנית העיצוב. 2 קומות מרתף בתכנית מקסימלית של 85% כמתואר בנספח הבינוי. תותר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בממדים המינימליים הנדרשים מרחוב בבלי. כמו כן הקצאת שתי כיתות גן/מעונות יום פרטיים, עפ"י הוראות תכנית תא/4053 -"תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך" במבנים הממוקמים בפינת הרחובות ירושלמי ותוספתא ובפינת הרחובות הכנסת הגדולה ותוספתא כולל גישה ישירה מהרחובות כמפורט בנספח הבינוי.

ג. קווי בניין הקידמיים הינם ע"פ התכניות התקפות.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

טיח בהיר, אלומיניום לבן, ויטרינות זכוכית, לוחות HPL באישור אדריכל העיר לעת הגשת בקשה להיתר בניה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.

ב. מרפסות -

- בהתאם להוראות תכנית רובע 4 ובנוסף, יותרו מרפסות הפונות לחצר העורפית במימדים עפ"י תכנית רובע 4. לא יותרו מרפסות במרווחים הצידיים.

- לא יותרו מעקות זכוכית.

ג. מצללות - עפ"י תכנית רובע 4

ד. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. **חזית חמישית**

פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולארית. קולטי השמש יוסתרו באופן שישולב עם עיצוב הבניין. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעל למעקה הגג.

ו. **תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

2.3 **קומת הקרקע/קומת הכניסה**

א. **כניסות המבנים**

- מפלס הכניסה לכל אחד מהמבנים יהיה ברצף למפלס הרחוב עפ"י נספח הבינוי ותכנית הפיתוח וכן בהתאם ל מפלסי פשט ההצפה כמצויין בתמ"א 4ב/34 ותמ"מ 5/2.
- לכל צמד מבנים תתאפשר כניסה נוספת לשירות ופינוי אשפה בהתאם למתואר בתכנית הפיתוח.
- תותר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בממדים המינימליים הנדרשים מרחוב בבלי עפ"י נספח התנועה.

ב. **קומת הקרקע**

- חלופה ב' מחויבת בשתי כיתות גן/מעונות יום פרטיים במבנים הממוקמים בפינת הרחובות ירושלמי ותוספתא ובפינת הרחובות הכנסת הגדולה ותוספתא כולל גישה עצמאית כמפורט בתכנית. שטח גני ילדים יהיה מתוך השטחים העיקריים הקיימים עפ"י הוראות תכנית ותכנית תא/4053- "תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך" ולא יפחת מ-130 מ"ר לכל גן ילדים + חצר של 100 מ"ר לכל גן ילדים כמפורט בתכנית זו וכן גישה ישירה מהרחוב. מיקום החצרות יותר בקדמת המגרש ויכלול פרט גידור כמפורט בנספח הפיתוח באישור אדריכל העיר.

ג. **מרווחים בין בניינים, רצועת עמודים מפולשת**

- המרווחים הצידיים בין הבניינים לא יפחתו מ-6 מ', המרווחים העורפיים (אחוריים) בין הבניינים לא יפחתו מ-10 מ'.
- כל חזיתות המבנים הפונות לרחובות יכילו רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.

ד. **חצרות**

לדירות בקומת הקרקע תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים במרווחים הצידיים והאחוריים בלבד. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בכל החזיתות הפונות לרחובות מלבד חצרות גני הילדים וזאת לצורך השימוש לגני הילדים בלבד כמפורט בסעיף 8(א) להלן.

ה. **גדרות**

- גדרות המבנים כלפי הרחוב יהיו בגובה של עד 70 ס"מ, המרווח הקדמי יהיה מגונן ויכלול נטיעות בהתאם לתכנית הפיתוח.
- גדרות גני הילדים יהיו באישור אדריכל העיר.

- גדרות החצרות הפרטיות לא יעלו על 1.80 מ' ויאושרו ע"י אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

ו. שטחים משותפים בנויים

- לכל בניין לובי נפרד, חדרי אופניים/חניית אופניים, עגלות, חדר אשפה ומתקנים משותפים.
- חדר שנאים תת קרקעי ימוקם על פי תכנית הפיתוח בשטח הפתוח באזור שאינו מיועד להולכי רגל ויכלול מופע מינימלי כלפי השטח הפתוח. מדרגות הירידה ימוקמו בנסיגה של לפחות 4.0 מ' מגבול המגרש, פתח האוורור יהיה סגור בסבכת דריכה ללא מעקה ופתח הכנסת הציוד יהיה מרוצף בהתאם לתכנית הפיתוח.
- אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – חדרי האשפה ימוקמו במפלס קומת הקרקע, יאושרו במסגרת היתר בניה ובכפוף להנחיות המרחביות.
- פילרים ומתקנים טכניים - (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמנו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. גמל מים ישולב בבינוי ויוצנע כך שלא יהווה מטרד פיזי או ויזואלי כלפי המרחבים הפתוחים.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

תותר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בממדים המינימליים הנדרשים מרחוב בבלי עפ"י נספח התנועה.

2.6 מערכות

- א. צנרת** – כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. אסורה התקנת צינורות על קירות חיצוניים.
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים** – עפ"י תכנית רובע 4
- ג. מערכות מיזוג אוויר** – מעבי מיזוג האוויר ימוקמו במסתורי הכביסה ו/או בקומת הגג ו/או באזורים מיוחדים שיוקצו בעבור מיקום מערכות אלה בקומת הקרקע או בקומות אחרות. לא תותר הרכבת מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים באופן חשוף על קיר חיצוני של הבניין. במידת האפשר, ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.
- ד. איורור חניונים** – מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים יהיו באישור היחידה לאישור הסביבה. לא יותר מיקום פתחי הכנסה/הוצאה של אוויר כלפי גני הילדים, המדרכות הגובלות והשטח הפתוח בזיקת ההנאה.
- ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – חדרי האשפה ימוקמו בתחום מעטפת הבניין במפלס קומת הקרקע ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.
- ו. הנחיות אקוסטיות** – יהיו במסגרת היתר הבניה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

ז. **תאורה** – השטחים הפתוחים בקומת הקרקע יוארו בתאורה מלאכותית חסכונית ויסומנו בהיתר הבניה.

ח. **כיבוי אש** – ברזי הסניקה ימוקמו עפ"י דרישה במפלסי הרחובות. רחבות כיבוי אש ישמשו זוגות בניינים ע"פ המופיע בתכנית הפיתוח. לעת הוצאת היתר בניה ייבחן מיקומן בתחום המיסעה (ולא בתחום המדרכה).

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחי זיקות הנאה להולכי רגל

א. הרחבת מדרכות בהיקף התכנית כמופיע בנספח הפיתוח, ובלבד שרוחב המדרכות לא יפחת מ-4.5 מ' שיפותחו ברצף לפי פרטים סטנדרטיים.

ב. רישום זיקות הנאה: זיקות ההנאה ירשמו בספרי המקרקעין בהתאם לחוק.

ג. הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים תלווה בהסכם עם עיריית תל אביב יפו.

ד. הוראות נוספות לחלופה ב':

- קביעת 1 דונם שיפותח כשטח מגוון הממוקם במרכז המגרש ופונה לרחוב תוספתא ברוחב שלא יפחת מ-34 מ' ובאורך שלא יפחת מ-35 מ'. שטח זה יפותח ברצף מפלסי עם הרחוב ללא אמצעי תיחום. תותר הקמת פרגולה/ מצללה בהתאם לתקנות כמפורט בנספח הפיתוח.
- קביעת מעבר להולכי רגל מרחוב תוספתא לרחוב בבלי ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ' כמפורט בנספח הפיתוח.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות לניהול מי נגר-

- שטח לחלחול טבעי לא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- התכנית תכלול פתרון לקליטה ו/או להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- בחלופה ב'** בתחום השטח הפתוח, לפחות 530 מ"ר מהשטח הפתוח יהווה שטח חלחול ללא מרתפים בו ימוקמו נטיעות עצים בוגרים. לפחות 60% (מתוך 1 ד' השטח הפתוח) יהיו שטחים שאינם מרוצפים הכוללים גינון ונטיעות עצים אשר ירוכזו באזור שאינו כולל מרתפים. השטח הכולל מרתפים יכלול מילוי אדמת גן בעומק מינימלי של לפחות 1.5 מ' אשר יפותח ברצף מפלסי עם הרחוב.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות כמפורט בתכנית הפיתוח יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. עצים אלה יפורטו בעת היתר הבניה בתכנית הפיתוח.
- מפרט בית גידול יכלול אמצעים למניעת שקיעת מצעים ויאושר ע"י אדריכל העיר.

4. המרווח הקדמי יהיה מגוון כולל נטיעת עצים בוגרים מלבד 2 קטעים לאורך רחוב תוספתא כמסומן בתכנית, בהם יותרו מרתפים הכוללים בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' וברצף מפלסי עם המדרכה.

4. מאפייני בניה ירוקה

עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בניה.

א. רוחות

בנוסף לשימור העצים הקיימים התכנית כוללת נטיעות עצים חדשים עפ"י נספח הפיתוח כדי לייצר הגנה מרוחות ולהקנות סביבת הליכה ושהות נוחה.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

מצורף להגשה דו"ח הצללות.

גגות - המבנים בפרויקט חשופים לשמש בין השעות 9:00-15:00 באופן מלא המאפשר קרינת שמש על קולטים פוטו וולטאים לחימום מים או ייצור חשמל. התכנית המוצעת אינה משפיעה על גגות המבנים הסמוכים ועומדת בקריטריון כך שבעונת החורף הגגות הסמוכים לתכנית חשופים לשמש לפחות במשך 4 שעות באופן מלא המאפשר קרינת שמש על קולטים פוטו וולטאים לחימום מים או ייצור חשמל.

ג. איורור הדירות

1. מערכת האוורור המתוכננת תכלול חלל אחד או כמה חללים, כאשר המערכת מתקיימת בחלל אחד תהייה לה לפחות פתח כניסת אוויר ופתח יציאת אוויר.
2. כאשר המערכת מורכבת מכמה חללים, חללים פרטיים יאווררו דרך חללים ציבוריים בהם חלונות הפונים החוצה.
3. פתחי הכניסה של החלונות יהיו בזוויות 0-60 מעלות לכיוון צפון מערב בדירות הפונות לכיוון צפון או מערב (כיוון הרוח השלטת והמשנית בעונות המעבר).
4. במערכת אוורור הכוללת חלל אחד או יותר הזווית בין פתחי כניסת האווריר לפתחי היציאה תהיה 90 מעלות לכל היותר, כאשר פתחי כניסת האווריר ממוקמים מול פתחי יציאת האווריר הזווית ביניהם תהייה 0 מעלות.

ד. דו"ח תרמי עקרוני

עפ"י דוח תרמי עקרוני, הבניינים מתוכננים לעמוד בדירוג אנרגטי מינימלי B על פי ת"י 5282, הבניין מתוכנן לבניה כבדה באמצעות בלוקים. אסטרטגיית הבידוד -

1. קירות מעטפת החוץ יבודדו על ידי בלוק פומיס/איטונג - 22 ס"מ, קירות ממ"ד באמצעות טיח תרמי (400) 4 ס"מ, או צמר זכוכית 5 ס"מ, גגות יבודדו באמצעות פוליסטירן מוקצף קשיח מיוצר בשיחול 5 ס"מ או שווה ערך, רצפות מעל חללים פתוחים/סגורים יבודדו

- באמצעות פוליסטירן מוקצף קשיח מיוצר בשיחול 2 ס"מ, קירות בין דירות לחלל שאינו ממוזג יבודדו על ידי טיח תרמי 200 ס"מ או צמר זכוכית 2.5 ס"מ
2. מערכות הזיגוג (פרט לחדרי שירותים וממ"ד) יהיו מסוג "בידודית" שקופה על פי סיווג G-1.
3. הרפלקטיביות לא תעלה על 16%, מערכות הזיגוג בחדרי הרחצה/שירותים והממ"ד - זכוכית רגילה.
- ה. **ריצופים**- כיסוי השטח בצמחיה או ע"י עצים בוגרים, ושימוש בריצוף חוץ בצעים בהירים בשטחי הפיתוח.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתר הבנייה.

6. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה:

- א. הגשת היתר בניה לכלל שטח התכנית לאישור אדריכל העיר.
- ב. אישור אגרונום העירייה לסקר העצים והנחיותיו, וכן אגף שפ"ע לפיתוח השטח הפתוח וזיקות ההנאה.
- ג. אישור נספח בניה ירוקה ותכנון בר קיימא.

7. תנאים לתחילת עבודות:

- א. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב יפו להקמה ותחזוקה של כל שטחי זיקות ההנאה וכן להקמה בעת ובעונה אחת של כלל המבנים כולל שטחי זיקת ההנאה וגני הילדים.
- ב. הצגת הסכם עם חברת ניהול בכל הנוגע לתחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה.

8. תנאים לתעודת גמר:

- א. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין תשע"ב-2011, לשימוש ל-2 כיתות גני ילדים בשטח שלא יפחת מ-130 מ"ר לכל גן ילדים וחצר בשטח 100 מ"ר לכל גן ילדים כמפורט בתכנית זו עפ"י פרוגרמה עירונית לכיתות גן פרטיות. כמו כן ירשם כי בתום תקופת השימוש לגני ילדים לפי תכנית תא/4053 ובמידה ויותר שימוש למגורים, לא תותר הצמדת החצר הקדמית למי מהדירות.
- ב. רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית.
- ג. ביצוע בפועל של כלל השטחים הפתוחים, שטחי זיקות ההנאה וגני הילדים.
- ד. אישור להתאמת הבניה בהתאם לתקן 5218 לבניה בת קיימא ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית בנושא זה.

7. אישורים וחתימות:

עורך התכנית: יניב פרדו אדריכלים בע"מ

יניב פרדו אדריכלים בע"מ
YANIV PARDO ARCHITECTS LTD

הישוק החזק בע"מ.

יוזם התכנית: חברת אורבן נדל"ן י.ד בע"מ וחברת

הישוב החדש בע"מ
The New Community LTD
ח.פ. 514425777

אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ
ח.פ. 514427715

בעל הקרקע: עו"ד עמיר רייסמן, מיופה כח מטעם דיירי המתחם

בת"א 23 46 23

עמיר רייסמן, עורך דין
מספר רשיון 43840
רייסמן-גור משרד עורכי דין
רחוב ביגן 7 ר"ג מגדל גיבור ספורט סי 19

אדריכל נוף: ע.ד. אדריכלי נוף

עד-אדריכלי נוף בע"מ

ח.פ. 515233484

רח' אבולעפיה 16

ת"א 6607016

בן חלל, עו"ד
מ.ר. 48788
מרכז עזריאלי 3, ת"א 67023

יועץ תנועה: ללציוק הנדסה
ללציוק הנדסה בע"מ
ח.פ. 514919661

0803015 K/L
18 110700K TO
812538484 D/D
0"07 110700K-12

0803015 K/L
18 110700K TO