

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0915892

תא/מק/4100/1 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרש 30

מחוז

מרחב תכנון מקומי

תל-אביב

סוג תכנית

מאוסרת
סמכות מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0915892 תא/מק/4100/1 נס לגויים - איחוד וחלוקה		
מגרשים 30 ו-81		
אושחה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 01/03/2023	פרוטוקול 223-0004	החלטה 5
תאריך 31/01/2024	פרוטוקול 224-0002	החלטה 15
תאריך 08/05/2024	פרוטוקול 224-0006	החלטה 4
תאריך 26/06/2024	פרוטוקול 224-0009	החלטה 11
תאריך 05/02/2025	פרוטוקול 225-0003	החלטה 3
מנהל האגף	מנהל העיר	לואר שפירא, יו"ר
אחראי ארזל	אחראי תכנון, אדרי	ליאור שפירא, עו"ד

21-05-2025

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipplan.gov.il/SV4/1/5005103718/310>

דברי הסבר לתכנית

ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים למגרש 30, בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות, וכן למגרש 81 בייעוד דרך מאושרת, בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/4100 (5070141317) "נס לגויים", וכן הוראות בינוי נוספות, לרבות הגדלת מספר הקומות המירבי, הגדרת קווי בניין וקביעת זיקות הנאה. התכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה ואינה משנה ייעודי קרקע או שימושים. תחום התכנית הנו בשטח 22.55 דונם והוא מצוי בין הרחובות בן-צבי, היינריך היינה ורחוב 3865, בשכונת נווה עופר החדשה (נס לגויים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4100/1 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרש 30

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
507-0915892

שטח התכנית
22.556 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

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 177866

קואורדינאטה Y 661715

1.5.2 תיאור מקום

התכנית מצויה בין הרחובות בן-צבי, היינריך היינה ו-3865, בשכונת נווה עופר החדשה (נס לגויים).

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	דרך בן צבי	34	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	38	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	40	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	40א	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	36	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	40	
תל אביב-יפו	שרירא גאון	4	
תל אביב-יפו	שרירא גאון	8	
תל אביב-יפו	שרירא גאון	6	
תל אביב-יפו	שרירא גאון	1	
תל אביב-יפו	שרירא גאון	10	
תל אביב-יפו	שרירא גאון	2	

שכונה נווה עופר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק	121	127
7054	מוסדר	חלק	1-5, 7	6, 8, 20, 23-24
7089	מוסדר	חלק		14-15, 57-58

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
30	507-0141317

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ע/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
<u>507-0141317</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0141317 (תא/4100) ממשיכות לחול.	7429	2595		22/01/2017

הערה לטבלה:

תכנית 507-0141317 היא תא/4100 "נס לגויים".

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מנדי רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/02/2023	מנדי רוזנפלד	17: 22 15/02/2023		לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	20/03/2025	מנדי רוזנפלד	09: 39 20/03/2025	בינוי	לא
איכות הסביבה	מנחה		94	27/07/2022	בירנבוים שני	11: 05 25/12/2022	מסמך סביבה	לא
איכות הסביבה	מחייב		9	15/06/2021	ישראלי אבי	14: 12 23/06/2021	סקר אסבסט	לא
ביוב	מנחה		6	03/02/2022	יורם לבל	11: 10 06/08/2023	נספח ביוב	לא
מים	מנחה		6	03/02/2022	יורם לבל	11: 11 06/08/2023	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה		12	03/02/2022	יורם לבל	11: 12 06/08/2023	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	27/12/2022	יורם לבל	15: 48 27/12/2022	תשריט ביוב	לא
מים	מנחה	1: 250	1	27/12/2022	יורם לבל	15: 49 27/12/2022	תשריט מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	27/12/2022	יורם לבל	15: 50 27/12/2022	תשריט ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	26/07/2022	נמרוד שיינר	11: 15 06/08/2023	תשריט סקר עצים וטבלה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		12	03/12/2020	נמרוד שיינר	09: 45 25/12/2022	תמונות	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	09/02/2025	עדנה הוד	09: 02 10/02/2025	נספח תנועה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	05/02/2025	אריה קמיל	11: 03 01/04/2025	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		25	01/04/2025	אריה קמיל	11: 01 11/05/2025	מסמך עקרונות לטבלת איזון והקצאה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	vaadamikomit_bniya@tel-aviv.gov.il
	פרטי	מנחם ליסטוונד			תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-7773939	
	פרטי	שלמה מלי			תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-7773939	
	פרטי	ירדנה (מלי) קלדס			תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-7773939	
	פרטי	אבינעם קלדס			תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-7773939	
	פרטי			גרג' ותחנת שירות וויליס בע"מ	תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-7773939	
	פרטי			חברת חלקה 31 בגוש 7054 בע"מ	תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-7773939	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מנחם ליסטוונד			תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-7773939	
פרטי	שלמה מלי			תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-7773939	



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

פרטי	ירדנה (מלי) קלדס			תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-7773939
פרטי	אבינעם קלדס			תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-7773939
פרטי			גרג' ותחנת שירות וויליס בע"מ	תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-7773939
פרטי			חברת חלקה 31 בגוש 7054 בע"מ	תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-7773939

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד	33316	רוזנפלד ארנס אדריכלים	תל אביב- יפו	התחיה	22	02-5666649	office@rosenfeldarens.com
קבלן אסבסט	יועץ	ישראלי אבי	46024		פתח תקוה	עין גדי	42	03-9271405	bareketavi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395	office@adr2000.com
יועצת תחבורה	יועץ תחבורה	עדנה הוד		עדנה הוד תנועה ייעוץ ותכנון	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	ednahod@zahav.net.il
אינסטלצי ה	יועץ	יורם לבל		י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	lebel@lebel.co.il
שמאי	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	office@ktap.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

אגרונום	אגרונום	נמרוד שיינר	אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	(1)	09-9779718	office@adamatrees.com
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	בירנבוים שני	ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	09-7733160	office@esd-env.com

(1) כתובת: ת"ד 330.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתכנית תא/4100 נס לגויים (להלן "התכנית הראשית"), לשני תאי שטח נפרדים.
3. שינוי הוראות בינוי ופיתוח לתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתכנית הראשית, לשני תאי שטח נפרדים, לצורך מתן אפשרות למימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
2. תוספת למספר הקומות המרבי בתא שטח 2, מ-3 קומות בתוכנית הראשית ל-7 קומות.
3. תוספת למספר הקומות המרבי בתא שטח 1, מ-25 קומות בתכנית הראשית ל-29 קומות.
4. קביעת הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 - לצורך גישת רכבים לחניון משותף עבור שני תאי השטח.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במפלס הקרקע, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
6. קביעת קווי בניין בהתאם לגמישות שמאפשרת התוכנית הראשית.
7. קביעת הוראות לשמירה על עצים קיימים בתחום התכנית.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	90 ,81 ,80 ,100	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	80
מסחר תעסוקה ותיירות	2 ,1	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	81 ,80
		זכות מעבר	מסחר תעסוקה ותיירות	2 ,1
		זכות מעבר למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותיירות	2
		חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	2 ,1
		להריסה	דרך מאושרת	81 ,80
		להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	2 ,1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	81
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	2 ,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת		329	1.46
דרך קיימת		15,447	68.48
מסחר תעסוקה ותיירות		6,780	30.06
סה"כ		22,556	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15,772.92	69.94
מסחר תעסוקה ותיירות	6,780.05	30.06
סה"כ	22,552.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות התכנית הראשית (להלן: תא/4100 נס לגויים, מספר 507-0915892).
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	- שימושים עיליים יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית. - שימושים תת קרקעיים יהיו בהתאם להוראות תכנית ע 1.
4.2.2	הוראות
א	בינוי - גובה המבנים יהיה: - בתא שטח 1 - עד 29 קומות (תוספת 4 קומות על המאושר בתכנית תא/4100). - בתא שטח 2 - עד 7 קומות (תוספת 4 קומות על המאושר בתכנית תא/4100). - כלפי הרחובות בן צבי ושלבים יהיו הבינוי בקו אפס לפחות לאורך 80% מחזית המבנים ב-6 הקומות התחתונות שמעל קומת הקרקע. - קווי הבניין העיליים יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו 0 (אפס). - עומק קולונדות, ככל שישולבו, לא יעלה על 5 מ'. - לאורך החזיתות המסומנות בתשריט התכנית בסימון "חזית מסחרית" חובה למקם שימושי מסחר או שימושים בעלי אופי ציבורי לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב. - חזיתות אלה יתוכננו כחזית פעילה, המעודדת פעילות צמודת-דופן של הולכי הרגל, ותהינה בנויות בעיקרן מחומרים שקופים. - השימושים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו כפופים להכנת תשתיות מתאימות ולאישור המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לסקר קרקע.
ב	בינוי מלונאות: במסגרת היתר בניה, ולשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן יהיה לאשר המרה של עד 20% מסך השטחים בתא שטח 1 לשימושי מלונאות, בכפוף לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו, ובהתאם לתנאים הבאים: - שימושי המלונאות יוגבלו לאכסון תיירותי, דוגמת מלון, מלונית או אכסניה. לא יותרו שימושי אכסון מלונאי מיוחד, כגון דירות נופש. - היקף הזכויות למלונאות, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת תכנית העיצוב. - תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים. - לשטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. - המבנה המלונאי יבנה כחטיבה המשכית אחת, ללא אפשרות לפיצול השימושים בו. - תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.

7. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מקסימום		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות										שרות
מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות	1	4224	20686	8875	(1) 44016	(2) 32		125	(3) 29	10	(4)	(4)	(4)	(4)
מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות	2	2556	7780	3311	(1) 17007	(2) 90		37	(3) 7	10	(4)	(4)	(4)	(4)

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

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

הוראות טבלה 5:

- במידה ויאושר שימוש מלונאי, יותר שטח למרפסות של עד 8 מ"ר ליחידה מלונאית, בנוסף לשטחים שבטבלה לעיל. שטחים אלו יהיו יעודיים לשימוש זה בלבד ויבוטלו אם לא ינוצלו לשימוש זה.
- במידה ויחסרו שטחי שירות עבור תכנון מיטבי תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- יותר להמיר עד 5% מסך הזכויות מעל מפלס הכניסה הקובעת משירות לעיקרי, ללא שינוי בסך הזכויות הכולל.
- לא יתאפשר ניוד שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת להוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ תכנית ע"1.
- (2) סה"כ התכנית המצטברת בשני תאי השטח, לרבות מרפסות, לא תעלה על 55%, שהיא התכנית המירבית הקבועה עבור תא שטח 30 בתכנית הראשית, תא/4100.
- (3) גובה הקומה הטכנית, כולל המעקה העליון, לא יעלה על 6 מטרים. כל המערכות הטכניות, חדרי המעליות, אנטנות וכיו"ב לא יחרגו מגובה זה. קומה זו לא תיחשב במניין הקומות המותר.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות מתאריות

הוראות יהיו בהתאם לתכנית הראשית, תא/4100 נס לגויים (507-0915892), למעט האמור בתכנית זו.

6.2

איחוד וחלוקה

1. תאי שטח 1, 2, ו-81 מיועדים לאיחוד וחלוקה.
2. איחוד וחלוקה יבוצע על פי לוח ההקצאות וטבלאות האיזון המהווים חלק ממסמכי התכנית, לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין עפ"י כל דין.

6.3

זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר

1. סימון זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומה וצורתה המדוייקים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, כל עוד לא יפחת ההיקף הכולל של זיקות ההנאה למעבר רגלי בתאי השטח 1 ו-2 מ-3,000 מ"ר.
2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל, לאורך 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. זיקות ההנאה תפותחנה כמרחב רציף והמשכי, בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, עם מינימום הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים.
3. בתחום זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל יותרו: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות, מתקני הצללה.
4. יותר בינוי מרתפים תת קרקעיים מתחת לשטחי זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
5. מתחת לשטחי זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל המפותחים כהמשך למדרכה תותר העברת תשתיות ציבוריות.

6.4

זכות מעבר לרכב סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב

1. סימון זיקת ההנאה למעבר ברכב בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומה וצורתה המדוייקים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, כל עוד ישמרו ההיקפים הכוללים המסומנים בתשריט.
2. בתא שטח 2 תיקבע זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך רמפת כניסה לחניון משותף לשני תאי השטח.
3. לאחר השלמת הקמת הרמפה תירשם בפנקסי רשם המקרקעין זיקת הנאה בה לטובת תא שטח מס' 1 לשימוש לכלי רכב לצורך כניסה לחניון התת קרקע.
4. תתאפשר זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב בין תאי השטח 1 ו-2.

6.5

חניה

הכניסה לחניונים המשותפים לשני תאי השטח תהיה מהדרך בתא שטח 90 דרך תא שטח מס' 2.

6.6

עיצוב אדריכלי

1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
2. תחום תכנית העיצוב יכלול את תאי שטח 30, 31, 1 ו-70 מתכנית תא/4100, בהתאם לסעיף 4.3.2 (א) לתכנית תא/4100, ותדגים את היתכנות כל המתחם, בדגש על מפלס פני הקרקע וקומות המרתפים, קישוריות והמשכיות בין חלקי המתחם.

3. תכנית העיצוב תכלול, בנוסף להנחיות הכלליות של עיריית תל אביב-יפו, את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה:

(א) תנאים למתן היתר בניה לרבות המצאת הסכם חתום בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2 באשר לביצוע רמפת הכניסה לחניון, הסדרי התנועה הנובעים ממנה, תחזוקתה וכיו"ב.

(ב) סקר אנרגיה, על פי הנחיות אדריכל העיר, שיכלול בחינת פוטנציאל ייצור חשמל שנתי ממערכת פוטו וולטאית על שיעור ניכר של גגות המבנים והחזיתות, והתקנת אמצעי ייצור ל-50% מהפוטנציאל. לסקר יצורף פירוט יישום מסקנותיו, לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ואו גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

(ג) פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

(ד) תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

(ה) נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים (מיקרומוביליטי), מאושר על ידי הרשות לתנועה וחנייה. הנספח יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: חיבור השבילים בתחום התכנית למערך השבילים הקיים והמתוכנן באזור מחוץ לגבולות התכנית; חציית שבילי אופניים את המסעות תהיה ברכיבה רציפה; תינתן עדיפות גבוהה לתכנון שבילים חד סטריים.

(ו) תכנון ופיתוח תחום הדרך לרחובות בן צבי והיינריך היינה והמרחבים הציבוריים בתחום התכנית יתואמו במסגרת תכנית העיצוב מול חברת אחוזות החוף.

6.7 בינוי ו/או פיתוח

1. תכסית: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה - תת קרקעית או על קרקעית - ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיבון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר וימוקם בחלקו הדרומי של תא שטח 1.

2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

3. סככות פאנלים סולאריים: בקומת הגג הטכני תותר התקנת סככה בגובה שלא יעלה על 3.5 מ ממישור הרצפה לצורך התקנת פאנלים פוטו-וולטאיים, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014.

6.8 סביבה ונוף

1. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר בלתי מבונה במגרש.



בכל מקרה לא תקטן כמות העצים הבוגרים במגרש מכמותם ערב אישור התכנית.
 2. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו במסגרת תכנית העיצוב, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
 3. צל ונטיעות במרחב הציבורי:
 (א) כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
 (ב) בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.



תשתיות

6.9

1. כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכו') (ב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד).
 כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
 2. תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 3. עבור חניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה או בהתאם למדיניות תקפה.
 4. זיהום קרקע ופגיעה בתשתיות:
 (א) לפני פעילות הריסה תבוצע בדיקה מקדימה לוודא כי אין בתחום האתר מכלי סולר ודלקים עיליים או טמונים, או חומרים מסוכנים מכל סוג שהוא.
 (ב) במידה ונתגלו חומרים מסוכנים יש להימנע מביצוע עבודות הריסה עד לריקון ופינוי המכלים.
 (ג) תשתיות ביוב יסומנו לפני תחילת ביצוע העבודה.
 (ד) יש לבצע שטיפת קווי ביוב לפני עבודות הריסת קווי ביוב.
 (ה) במידה ואירעה פגיעה או סתימת קו ביוב על ידי הריסות המבנה, בגינה נגרמה זרימת ביוב למתחם הציבורי, יש להפסיק מיידית את העבודות ולדווח לאחראי באגף התברואה של העירייה, ולגורמים הרלוונטיים ביחידה הסביבתית.

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.10

1. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.
 2. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
 3. יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:
 (א) מערכת לניקוז מי נגר עילי - הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.
 (ב) מערכת לניקוז סניטארי שתחובר למערכת הביוב העירונית.
 (ג) בתי אוכל יידרשו להתקין מתקני טיפול קדם בשפכים. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.
 4. פסולת:
 (א) היתר בניה מכוח תכנית זו יכלול התאמת חדרים מתאימים לאצירת פסולת בהתאם לפרק 4 הנחיות לאצירת אשפה בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב, ספטמבר 2019 או התקף לעת הוצאת היתר.



(ב) חישוב נפחי אצירת פסולת יתבצע ע"פ הנחיות שיתקבלו מן הרשות המקומית, או, בהיעדרן, ע"פ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תיקון מס' 4) התשס"ח 2008 - חלק ו' אצירת אשפה וסילוקה מבניין. (ג) לפני תחילת העבודות יוקצה באתר שטח לאצירת פסולת לסוגיה בהתאם לחלוקה לצורך שימוש חוזר ומחזור.	
ניהול מי נגר 6.11 1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר. 2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי לחלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית. 3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן לחלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח. 4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש. 5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון. 6. הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יאושרו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.	
איכות הסביבה 6.12 1. אנרגיה וקרינה (א) במסגרת תוכנית העיצוב יש לבצע מיפוי מקורות קרינה ובדיקת רקע שתכלול סקירת מקורות קרינה באזור התוכנית. הנחיות למיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהיה ממושכת. (ב) היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות. 2. חומרים מסוכנים : לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים. 3. אנרגיה : במסגרת תכנית העיצוב יוגש סקר אנרגיה על פי מסמך תכנון אנרגיה בת קיימא הנחיות להכנת סקר אנרגיה שמטרתו לגבש תמהיל אופטימלי של סך האנרגיה הנצרכת והמיוצרת במתחם. יבוצע ניתוח של צריכת האנרגיה החזויה וייבחן הזדמנויות להסטת חלק מצריכת האנרגיה במתחם, לצריכה ממקורות מתחדשים. 4. קרינה : במסגרת תכנית העיצוב יש לבצע מיפוי מקורות קרינה ובדיקת רקע שתכלול סקירת מקורות קרינה באזור התוכנית והשפעתם, ככל שתהייה. הנחיות למיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת. 5. תנאים להיתר אכלוס : (א) אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 או אישור מקביל מגורם	



רשמי המסמך לתקן LEED v4	
(ב) הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.	
(ג) הצגת קבלות ואישורים על הטמנת פסולת בניין וטיפול באסבסט, ככל שימצא, באתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.	
(ד) אישור יועץ אקוסטי על ביצוע ההנחיות בשלב היתרי הבניה.	
(ה) אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO ככל שידרש.	
(ו) אישור ביצוע מיגון מפני גזי קרקע, ככל שידרש.	

6.13	בניה ירוקה
1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.	
2. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.	

6.14	אקוסטיקה
1. בתכנון המבנה והמערכות המכאניות בפרויקט ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש עבור השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990, 1992)	
2. בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ האקוסטי (כנספח לתוכנית הבקשה), כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.	

6.15	פסולת בניין
1. עודפי עפר:	
(א) עודפי העפר יפזרו אל אתר מוסדר ומאושר. טרם תחילת העבודות, יציג הקבלן הסכם חתום המאשר את הסכמת מפעיל האתר לקליטת עודפי עפר.	
(ב) ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.	
(ג) רישום כמויות ונפחים: מנהל העבודה מטעם הקבלן יציין ביומן את כמויות הקרקע שנחפרות בכל יום עבודה. יש לציין את צורת החפירה, צורת הסילוק, יעד הפינוי, אחסון ופינוי הקרקע.	
2. אסבסט:	
(א) טרם הריסת המבנים במתחם יש לפנות את האסבסט ע"י קבלן אסבסט מורשה.	
(ב) הגשת בקשה להיתר עבודה באסבסט תתבצע באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט.	
(ג) הטיפול באסבסט אשר יימצא באתר העבודה יבוצע רק לאחר קבלת אישור והנחיות מהוועדה הטכנית.	

6.16	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
1. איכות אוויר וחניונים:	
(א) מיקום פתחי פליטת האוויר מהחניונים יעשה לגג המבנה או ברמפת הכניסה / יציאה מהחניה ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית. לא יאושרו פתרונות בתחום שטחי זיקת הנאה/	

כיכר עירונית. (ב) פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות. (ג) פליטת אגוז גנרטור תיעשה לגג הבניין. (ד) על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים. (ה) הפעלת חניונים תת קרקעיים והתקנת מערכות גילוי CO תתבצע בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים לפריט 8.6 ב', חניונים תת קרקעיים, ועדכוניו מעת לעת. (ו) פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד' תתבצע ע"י פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג. 2. קרקע מזוהמת: (א) יש לעמוד בהנחיות סקר קרקע היסטורי שבוצע לפרויקט ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. (ב) לא תותר שום פעילות בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור שטח מהמשרד להגנת הסביבה.	
--	--

6.17	תנאים בהליך הרישוי
	הנושאים הבאים יהוו תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית: 1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 2. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר. 3. הבטחת הקמה, תחזוקה ותפעול של רמפת הכניסה לחניונים, בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2. 4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.3 "זיקת הנאה", להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, והכל כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. 5. הבטחת פינוי השטחים הציבוריים ורישומם בבעלות העירייה, בהתאם לאמור בסעיף 6.19 "רישום שטחים ציבוריים".

6.18	תנאים למתן היתרי איכלוס
	הנושאים הבאים יהוו תנאים למתן היתר איכלוס בתחום התכנית: 1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות. 2. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. 3. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.3 "זיקת הנאה", להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, והכל כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. 4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 5. במידה ויאושר שימוש מלונאי: רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשנ"ב-2011 בדבר השימוש המלונאי ומניעת פיצול קנייני של חלקי המלון.

6.19

רישום שטחים ציבוריים

1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.20

הריסות ופינויים

1. כל אחד מבעלי הזכויות הסחירות בתכנית יהרוס ויפנה פינוי גמור ומוחלט מכל אדם, מבנה, חזקה וחפץ את החלקה הרשומה על שמו, ערב אישור תכנית זו, בגינה קיבל זכויות סחירות בלוח ההקצאות של תכנית זו.
2. השטחים הציבוריים, המפורטים בלוח ההקצאות של תכנית זו, יפנו ויירשמו בבעלות העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, בהתאם לסעיף 6.19 "רישום שטחים ציבוריים". עלות פינויים תתחלק בין בעלי הזכויות הסחירות בתכנית בהתאם לשוויים היחסי בלוח ההקצאות.
3. הוועדה המקומית רשאית, על פי שיקול דעתה, לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי חלקי של השטחים הציבוריים התפוסים ו/או גביית התשלום היחסי של מבקש ההיתר בעלות הפינויים של השטחים הציבוריים.
4. על אף האמור לעיל, עם אישור תכנית זו רשאים בעלי הזכויות במקרקעין לבצע פינויים במגרש שהוקצה לבעלותם בלוח ההקצאות, אם נאלצו לעשות כן, בכדי להבטיח את מימושה. במקרה זה לא ינתן היתר בניה לבעלי הזכויות במקרקעין עליו חלה חובת הפינוי בהתאם לפרק זה, אלא לאחר החזר חלקו היחסי בהוצאות הפינויים, כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפינויים בפועל ועד למועד התשלום.

6.21

סטיה ניכרת

חריגה מגובה הבניה האבסולוטי או ממספר הקומות וכן ניוד שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע יהיו סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	מימוש תכנית זו ניתן לביצוע בכל אחד מתאי השטח (תאי שטח 1 ו-2) במקביל ו/או בנפרד, ללא תלות של תא שטח אחד במשנהו, בכפוף להוראות סעיפים 6.5.1 ו-6.5.2.

7.2 מימוש התכנית