

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 427-0929372**

**גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי**

**מרכז**

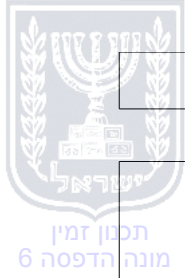
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל**

**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

תכנית זו - מס' 427-0929372, הוכנה לצורך איחוד וחלוקה מחדש בסמכות מקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה עפ"י הנחיות תכנית מאושרת מס' 427-0397299, צפון גבעת שמואל - שינוי לתכנית ממ/950 ותכנית ממ/3074.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי

**מספר התכנית** 427-0929372

**1.2 שטח התכנית** 119.504 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** 62א (א) (1), 62א (א) (5)

**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	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	185731
קואורדינאטה Y	665970

**1.5.2 תיאור מקום**

ממערב דרך 4  
מצפון שכונת מטלון בפתח תקווה  
מדרום רחוב יהודה הלוי בגבעת שמואל  
ממזרח ספורטק גבעת שמואל

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק		702, 705-706, 867
6191	מוסדר	חלק		2, 17-18
6193	מוסדר	חלק		105-107, 413-418, 430-432, 473, 510, 539, 549-550

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
427-0397299	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 427-0397299 ממשיכות לחול.	8576	2112	12/12/2019



**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				יוסי פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוסי פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	מחייב		35	23/02/2021	מוטי זייד	17: 02 23/02/2021	נספח שמאות מקרקעין	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	23/02/2021	מוטי זייד	17: 04 23/02/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 1250		14/02/2021	יוסי פרחי	13: 37 15/02/2021	נספח בינוי	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1250	1	11/02/2021	דויד אפלבוים	14: 02 17/02/2021	חלוקה אנליטית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/02/2021	יוסי פרחי	14: 06 17/02/2021		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	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847	03-7266843	smadaran@givat-shmuel.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847	03-7266843	smadaran@givat-shmuel.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית כלולים מקרקעין בבעלות מדינת ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי פרחי		פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149		julia@fa-za.co.il
	מודד	דויד אפלבאום	807	אפלבאום מדידות והנדסה אזרחית בעמ	נשר	המסילה	22	04-8215583		medidot2013@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מוטי זייד	238	מוטי זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	073-2807000		moty@motyz aid.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 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. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים למתחם כולל טבלאות איזון והקצאה.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בהתאם לתכנית הכוללנית, מתחם 2A ' ס' 4.2.2.2.
3. שינוי לבינוי. עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101, 100
מתקנים הנדסיים	600
מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
שטח ציבורי פתוח	402 - 400
ככר עירונית	700
דרך מאושרת	501, 500
מסחר ותעסוקה	202 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	600
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	700
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	402, 400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	501
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	402
גבול מתחם	דרך מאושרת	501, 500
גבול מתחם	ככר עירונית	700
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
גבול מתחם	מגורים ד'	101, 100
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	202 - 200
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	402 - 400
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	302
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 100
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	202 - 200
חניה	ככר עירונית	700
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	302
חניה	מגורים ד'	101
להריסה	דרך מאושרת	501, 500
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	402 - 400
שטח להשלמה	מבנים ומוסדות ציבור	302

## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	52,358	43.88
כיכר עירונית	4,155	3.48
מבנים ומוסדות ציבור	3,723	3.12
מגורים ד'	8,746	7.33
מסחר ותעסוקה	10,052	8.43
מתקנים הנדסיים	1,999	1.68
שטח ציבורי פתוח	38,278	32.08
<b>סה"כ</b>	<b>119,311</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	52,387.85	43.88
ככר עירונית	4,157.43	3.48
מבנים ומוסדות ציבור	3,725.25	3.12
מגורים ד'	8,751.26	7.33
מסחר ותעסוקה	10,055.69	8.42
מתקנים הנדסיים	1,999.79	1.68
שטח ציבורי פתוח	38,298.37	32.08
<b>סה"כ</b>	<b>119,375.63</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> על פי תכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.2.2 א'
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b> 1. כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.2 ב' למעט הוראות ששנו בתכנית זו. 2. קומת המסחר תתוכנן בגובה כפול כלפי הרחוב, עד 8 מ' ברוטו. במסגרת השטחים העיקריים למסחר תותר חלוקת השטח המסחרי לשתי קומות מלאות. השינוי ללא תוספת קומה מעל המירבי המותר לבניין.
<b>ג</b>	<b>גגות</b> על פי תכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.2.2 ג'.
<b>ד</b>	<b>הוראות פיתוח</b> על פי תכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.2.2 ד'.
<b>ה</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b> על פי תכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.2.2 ו'.
<b>ו</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> על פי תכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.2.2 ה'.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.3.1.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> עפ"י תכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.3.2 א'.
<b>ב</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> 1. כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.3.2 ב' למעט הוראות ששנו בתכנית זו. 2. קומת המסחר תתוכנן בגובה כפול כלפי הרחוב, עד 8 מ' ברוטו. במסגרת השטחים העיקריים למסחר תותר חלוקת השטח המסחרי לשתי קומות מלאות. השינוי ללא תוספת קומה מעל המירבי המותר לבניין.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	יותר השימושים הבאים: רווחה, חינוך, תרבות ודת. כמו כן יותר השימושים הבאים: מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות וחניונים תת קרקעים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.4.2 א' ס.ק. 1-3.
ב	הוראות בינוי היתר בניה למבנה ציבורי בתא שטח 302 לפי תכנית זו יקודם בעת ובעונה אחת עם ההיתר לתא שטח 301 על פי תכנית מס' 427-0929380 בגבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מזרחי.
ג	הנחיות מיוחדות כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.4.2 ו'.



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.5.1.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.5.2 א'.
ב	תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.5.2 ב'.
ג	הנחיות מיוחדות הנחיות לתא שטח 400 כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.5.2 ג'.



4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.6.1.
4.5.2	הוראות
א	חניה כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.6.2 ב'.
ב	הוראות פיתוח כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.6.2 א'.

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.1, 4.8.1.
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה

4.6	דרך מאושרת
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.2 א', 4.8.2 א'.
ב	הוראות פיתוח כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.2 ב'.
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.9.1.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.9.2 א'.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
ככר עירונית	חניון	700	4155			11666		85					3	(1)	(1)	(1)	(1)
ככר עירונית	מסחר	700	4155	200	80							1					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	300	726	1452	726	1017	440	60				4	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	1996	4018	2009	2813	440	60				4	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		302	1001	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)			(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	100	6427	28870	13000	21932	1028	65	260	40	73.2	20	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	100	6427	1500	750							1		(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	101	2319	7350	3300	7874	881	65	66	28	79.6	22	4	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	מסחר	101	2319	1300	600							1		(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	מסחר	200	3806	6165	1849							2		(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	200	3806	27722	8321	26971	1865	85			63	12	7	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	מסחר	201	4841	7781	2314							2		(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	4841	35909	10768	34363	1883	85			63	12	7	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	מסחר	202	1405	2153	657							2		(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	202	1405	10163	3049	9835	1840	85			63	12	7	(1)	(1)	(1)	(1)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידד- ימני	צידד- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות												
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	600	1999	600	240							1		(1)	(1)	(1)	(1)
שטח ציבורי פתוח	מסחר	400	29091	100	50												



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
ככר עירונית	חניון	700	
ככר עירונית	מסחר	700	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	300	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	
מבנים ומוסדות ציבור		302	
מגורים ד'	מגורים	100	3900
מגורים ד'	מסחר	100	
מגורים ד'	מגורים	101	990
מגורים ד'	מסחר	101	
מסחר ותעסוקה	מסחר	200	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	200	
מסחר ותעסוקה	מסחר	201	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	
מסחר ותעסוקה	מסחר	202	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	202	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	600	
שטח ציבורי פתוח	מסחר	400	

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

- שטח עיקרי למגורים מחושב לפי 110 מ"ר ליח"ד בממוצע + 90 מ"ר למועדון דיירים לבנין.
- ניתן להעביר את השטח המיועד למועדון דיירים לתת הקרקע.
- במגרשי המסחר והתעסוקה התכסית מעל הקרקע תהיה 85%, מרתפי החניה בתת הקרקע יותרו על כל שטח המגרש.
- שטחי המרפסות מחושב לפי 15 מ"ר ליח"ד.
- ניתן להוסיף קומת חניה תת קרקעית בעם הכנת היתר בניה.
- מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל קומת גג.
- בתא שטח 400 תותר המרת זכויות בניה ממסחר למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצורכי העירייה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) לפי מסומן בתשריט.

(2) (2) במגרש להשלמה ניתן יהיה לממש ולעמוד בתנאים על פי המתואר בתא שטח 303 הנמצא והגובל בתכנית מס' 427-0929380 גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה המתחם המזרחי ובטבלה שבה..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.1.

**6.2 חניה**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.2.

**6.3 ניהול מי נגר**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.3.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.4.

**6.5 סטיה ניכרת**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.5.

**6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.6.

**6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.15.

**6.8 רישום שטחים ציבוריים**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.14.

**6.9 תנאים למתן היתרי בניה**

1. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.7, למעט סעיף קטן 1.1.
2. איכות אוויר, תנאי להיתר בניה לשימושים ציבוריים רגישים בתא שטח 302 לפי תכנית זו היו עריכת תכנית ניטור למשך 6 חודשים לפחות אשר יכלול את תקופת החורף, הצגת ממצאי התכנית למשרד ההגנת הסביבה וקבלת אישורו.
3. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת על פי תמ"א/ 35/1 סעיף 12.2.1 (ס.ק. 11).

**6.10 תנאים למתן היתרי בניה**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.8.

**6.11 תנאים למתן היתרי בניה**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.9. סעיפים

**6.12 זיקת הנאה**

במגרש 103:

השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב מיועד לכניסה לתאי שטח 101, 700.

**6.13 תשתיות**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.11.

**6.14 תשתיות**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.12.

<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.13.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בניה בתאי שטח 100, 101	1. הקמת מבני תעסוקה בתא שטח 200 יהווה התניה להקמת מבני מגורים בתא שטח 100. 2. הקמת מבנה תעסוקה בתא שטח 201 יהווה התניה להקמת מבנה מגורים בתא שטח 101. 3. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 7.1.1 ס.ק. 4.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

